

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 2008 har myndigheten avgjort tillsynsärenden rörande 430 mäklare. Disciplinnämnden har avgjort 143 ärenden. Registreringen har återkallats för 1 mäklare och 72 mäklare har varnats. Under samma år har 29 mäklare överklagat nämndens beslut i tillsynsärenden.

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

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

Några tillsynsärenden har haft sin grund i anmälningar från andra myndigheter. Om en myndighet anser att det finns anledning att varna en fastighetsmäklare eller återkalla mäklarens registrering skall myndigheten anmäla det till Fastighetsmäklarnämnden. Detta kan aktualiseras bl.a. i samband med 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 2008. Motsvarande sammanställning av beslut finns i Årsbok 2000 till och med Årsbok 2007. 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 respektive avregistrering överklagats eller om påföljden ändrats genom prövning i förvaltningsdomstol. För uppgift om sådana förhållanden hänvisas till Fastighetsmäklarnämndens kansli.

Sökordsregister

Anmälan till Fastighetsmäklarnämnden se Närståendeförmedling

Annonsering se Marknadsföring

Ansvar för medhjälparens agerande se Medhjälpare

Arvode se Ersättning till mäklaren

Besiktning se Köpekontraktet/Köpebrevet, *Besiktningssklausul*

Besvarande av Fastighetsmäklarnämndens förelägganden se Förelägganden från Fastighetsmäklarnämnden

Boendekostnadskalkyl

Avstående inte bindande för köparen

2008-03-26:2

Mäklares bevisbörda

2008-03-26:9

Mäklares friskrivning från ansvar

2008-03-26:2

2008-05-21:3

2008-12-17:3

Skyldighet att tillhandahålla kalkyl

2008-03-26:9

Tidpunkt för tillhandahållande

2008-12-17:7

Bokföring se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Brister i bokföringen Oriktiga uppgifter till Skatteverket*

Bokningsavtal; se Bostadsrätt, Handpenningsavtal

Bostadsrätt

Bokningsavtal och andra avtal

2008-04-23:8

Felaktig uppgift om ägare i objektsbeskrivning

2008-04-23:2

Information om förutsättning för upplåtelse saknas

2008-04-23:8

Information om tvångsförvaltning

2008-02-18:1

Kontroll av uppgift om objektet

2008-02-18:10 (uteplats)

Kontroll av uppgift om ägare

2008-04-23:2

Nyproduktion

2008-04-23:8

Ombildning

2008-04-23:8

Årsredovisning

2008-02-18:9

Brott se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Budgivning

Budgivningsprocessen

2008-02-18:10

Krav på korrekt information till uppdragsgivare om spekulanter

2008-02-18:2

Krav på mäklares information om villkor för budgivningen

2008-01-23:2

Deposition

Brister i hantering

2008-12-17:15

Deposition för ena partens räkning efter överlåtelsen

2008-04-23:4

Deposition av bokningsavgift

2008-04-23:8

Deposition hos länsstyrelse

2008-11-19:7

Felaktig hänvisning

2008-04-23:5

2008-04-23:7

Krav på mäklares agerande vid ändring av avtal om deposition

2008-03-26:8

Krav på skriftligt avtal

2008-01-23:4

2008-03-26:8

2008-04-23:4

Krav på tillgång till parts kontonummer

2008-09-24:10

Krav på undertecknande av samtliga tre parter

2008-03-26:9

Ränta på deponerade medel

2008-08-27:1

2008-09-24:10

2008-11-19:2

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

Dokumentation av överenskommelse

2008-09-24:10

2008-12-17:6

Ersättning till mäklaren

Krav på korrekt fakturering

2008-10-22:2

Momsbeträffande ersättning

2008-05-21:3

Mäklares krav på ersättning utan särskild överenskommelse

2008-06-18:10

Villkor för ersättning

2008-06-18:10

Återbetalning av del av provision

2008-12-17:1

Fastighetsgräns

Kontroll av fastighetsgräns

2008-02-18:5

Fastighetsförmedling eller ej se Otillåten fastighetsförmedling

Fastighetsmäklarlagens tillämplighet (dispositiv/indispositiv)

Kommersiella fastigheter

2008-03-26:6

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

Friskrivning

Mäklares friskrivning från ansvar

2008-03-26:2

Förelägganden från Fastighetsmäklarnämnden

Underlåtenhet att efterkomma förelägganden

2008-05-21:2

Förmedling av närståendes fastighet se Närståendeförmedling

Förmedlingsuppdraget se Uppdragsavtalet

Fullgörande av åtaganden

2008-10-22:5

Krav på opartiskhet

2008-10-22:9

Försäkring se Informationsskyldighet

Förtroenderubbande verksamhet

Fastighetsförvaltning

2008-03-26:6

Ledamot i styrelse för byggbolag

2008-02-18:7

Representant för husentreprenör

2008-05-21:5

Ställföreträdare/god man för uppdragsgivaren

2008-04-23:15

Handel med fastighet (inklusive försäljning av eget objekt i mäklarverksamheten)

2008-03-26:6

Handpenning se Deposition

Handpenningsavtal

2008-03-26:8

Identitetskontroll

2008-01-23:3

2008-01-23:4

2008-01-23:5

2008-02-18:2

2008-02-18:4

2008-02-18:6

2008-02-18:8

2008-02-18:10

2008-03-26:1

2008-03-26:4

2008-04-23:3

2008-04-23:5

2008-04-23:6

2008-05-21:3

2008-05-21:6

2008-06-18:1

2008-06-18:6

2008-08-27:2

2008-08-27:6

2008-09-24:2

2008-09-24:9

2008-09-24:10

2008-09-24:11

2008-10-22:9

2008-11-19:8

2008-12-17:3

2008-12-17:16 (registreringsbevis)

Informationsskyldighet se Boendekostnadskalkyl, Köpekontraktet/Köpebrevet, Objektsbeskrivningen

Byggnad på ofri grund

2008-12-17:7 (finansiering)

Information om förhållande utanför fastigheten

2008-04-23:1 (helikopterbas)

2008-11-19:9 (färjetrafik)

Krav på att hänvisa part till annan för information

2008-11-19:6 (kabel-TV)

Krav på information om fastigheten

2008-02-18:3 (mur)

2008-09-24:3 (bensinstation)

2008-12-17:14 (skick)

Sökordsregister

Krav på information om köprättsliga konsekvenser av försäkring

2008-11-19:10

Krav på information om tvångsförvaltning av förening

2008-02-18:1

Krav på information om utförd besiktning

2008-10-22:6

Mäklares självständiga ansvar för uppgifter

2008-11-19:8

Inteckning se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning saknas, Felaktig uppgift om belastning*

Kabel-TV se Informationsskyldighet

Kontrollskyldighet

Arrendeavtal till förmån för fastighet

2008-12-17:11

Uppgift om ägare till bostadsrätt

2008-04-23:2

Köpekontraktet/Köpebrevet

Ansvar för och medverkan vid utformningen

2008-01-23:5

2008-02-18:8

2008-03-26:3

2008-03-26:4

2008-03-26:5

2008-03-26:9

2008-04-23:3

2008-04-23:4

2008-04-23:5

2008-04-23:10

2008-04-23:11

2008-05-21:1

2008-06-18:3

2008-06-18:8

2008-06-18:9

2008-08-27:5

2008-09-24:1

2008-09-24:4

2008-09-24:5

2008-09-24:10

2008-10-22:7

2008-10-22:8

2008-11-19:3

2008-11-19:4

2008-11-19:7

2008-11-19:11

2008-12-17:2

2008-12-17:6

2008-12-17:7

2008-12-17:13

2008-12-17:15

2008-12-17:16

Bedömning av parts åtgärd

2008-12-17:7

Begränsningar i köparens rätt att begära återgång

2008-12-17:15

Beräkning av reparationskostnad

2008-01-23:5

2008-02-18:8

2008-03-26:9

2008-09-24:10

2008-10-22:8

2008-11-19:3

Besiktningssklausul

2008-01-23:5
2008-02-18:8
2008-03-26:3
2008-03-26:4
2008-03-26:5
2008-03-26:9
2008-04-23:3
2008-04-23:4
2008-04-23:10
2008-04-23:11
2008-05-21:1
2008-06-18:9
2008-08-27:5
2008-09-24:1
2008-09-24:4
2008-09-24:5
2008-09-24:10
2008-10-22:7
2008-10-22:8
2008-11-19:3
2008-11-19:4
2008-11-19:7
2008-11-19:11
2008-12-17:2 (öppen klausul)
2008-12-17:6
2008-12-17:7
2008-12-17:15
2008-12-17:16

Besiktningssklausul utan direktiv för parterna

2008-04-23:10

Besiktningssklausul utan lämpliga tidsgränser för säljarens åtaganden

2008-03-26:3
2008-04-23:3
2008-05-21:1
2008-08-27:5
2008-09-24:1
2008-09-24:10
2008-10-22:8

Felaktig uppgift i köpekontrakt/köpebrev

2008-04-23:5
2008-06-18:8

Information till part om innebörden av villkor

2008-03-26:9
2008-09-24:1
2008-09-24:10
2008-10-22:7
2008-10-22:8
2008-11-19:7
2008-12-17:15

Krav på skriftlig begäran om återgång

2008-01-23:5

Krav på tydlighet

2008-02-18:8
2008-04-23:4
2008-05-21:1
2008-10-22:7
2008-10-22:8
2008-11-19:4
2008-11-19:11

Sökordsregister

2008-12-17:2

2008-12-17:6

2008-12-17:7

Nytt köpekontrakt utan hänvisning till tidigare kontrakt

2008-04-23:10

Oöverblickbara konsekvenser

2008-04-23:4

Uppgift om belastning saknas

2008-06-18:3

Upprättande av köpebrev trots att förutsättningar saknas

2008-06-18:7

Val av besiktningsman

2008-12-17:7

Villkor om besiktningsmans genomgång av protokoll

2008-09-24:4

2008-09-24:5

Villkor om lån

2008-12-17:13

Villkor utan anvisning för part om förfarande

2008-03-26:5

2008-04-23:4

2008-04-23:3

2008-10-22:8

2008-12-17:6

Villkor utan förutsättning att fungera i praktiken

2008-03-26:9

2008-04-23:11

2008-12-17:16

Villkor utan tidsfrist

2008-03-26:5

2008-04-23:3

2008-12-17:6

Lockpris se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris*

Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Brister i bokföringen

2008-01-23:3

2008-01-23:4

Brott

2008-03-26:7

2008-04-23:5

2008-04-23:13

2008-06-18:4

2008-06-18:9

Oriktiga uppgifter till Skatteverket

2008-02-18:8

2008-04-23:6

2008-10-22:8

2008-12-17:5

Restförda skulder

2008-02-18:6

Marknadsföring

Brister i marknadsföring av sjöbodar

2008-06-18:2

Felaktig uppgift om boarea

2008-06-18:3

Krav på samtycke vid marknadsföring av mäklartjänsten

2008-12-17:8

Marknadsföring med ifrågasatt uppgift om mäklares ställning

2008-10-22:4

Marknadsföring utan delägares samtycke

2008-06-18:5

Lokal felaktigt marknadsförd som bostad

2008-04-23:14 (hyreshusenhet)

Marknadsföring av mäklartjänsten

2008-06-18:1 ("komplett mäklartjänst")

2008-12-17:8 (s.k. efterlapp)

Rättvisande bildmaterial

2008-12-17:12

Uppgift om objektets pris

2008-11-19:1

Åtgärd utan uppdragsgivarens samtycke

2008-11-19:7

Medhjälpare

Oregistrerad medhjälpare

2008-04-23:9

2008-08-27:7

2008-09-24:10

2008-10-22:1

2008-11-19:5

Mäklares friskrivning från ansvar Se Boendekostnads kalkyl

Mäklararvode se Ersättning till mäklaren

Neutral mellanman se Närståendeförmedling

Närståendeförmedling

Förmedling från närstående

2008-03-26:6

2008-08-27:3

2008-10-22:1

Förmedling till närstående

2008-03-26:6 (sambos syster)

Mäklares anmälningskyldighet

2008-03-26:6

Nätmäklare

Intaget, objektsbeskrivning, kontraktskrivning, deposition, tillträde

2008-06-18:1

Objektsbeskrivningen

Felaktig uppgift om ansvarig mäklare

2008-11-19:9

Felaktig uppgift om belastning

2008-02-18:2

2008-06-18:1

Felaktig uppgift om boarea

2008-09-24:7

Felaktig uppgift om uppvärmning

2008-09-24:6

Felaktig uppgift om ägare

2008-04-23:2

Flera uppgifter om boarea

2008-01-23:4

2008-04-23:7

Krav på notering om anledning till att uppgift saknas

2008-09-24:10

2008-12-17:5

Krav på ny (fullständig) objektsbeskrivning

2008-06-18:3

Uppgift om antal rum

2008-08-27:7

Uppgift om belastning saknas

2008-06-18:3

2008-11-19:4

Uppgift om boarea

2008-04-23:7

Uppgift om byggnadssätt saknas

2008-09-24:10

2008-12-17:5

Uppgift om taxeringsvärde

2008-01-23:4

2008-11-19:12

Uppgift om ägare saknas

2008-04-23:7

2008-06-18:8

Utelämnad uppgift i strid med uppdragsgivarens instruktion

2008-08-27:4

Vilseledande uppgift

2008-11-19:12 (egen sandstrand/stenpir)

Ombud

2008-04-23:15

Oregistrerad medhjälpare se Medhjälpare *Oregistrerad medhjälpare*

Omsorgsplikt

Krav på mäklaren att klarlägga datum för tillträde

2008-06-18:7

Krav på mäklaren att uppmärksamma parter på betydelsen av information i besiktning-protokoll

2008-10-22:6

Panträtt/Pantsättning se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning, Uppgift om belastning saknas*

Penningtvätt se Identitetskontroll

Pris se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris*

Provision se Ersättning till mäklaren

Redbarhet se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Restförda skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Ränta se Deposition *Ränta på deponerade medel*

Skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Restförda skulder*

Tidsfrist se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkor utan tidsfrist*

Tillträde

Tillgång till objektet före tillträde

2008-06-18:7

Uppdrag; andra uppdrag än förmedlingsuppdrag

Inregistrering av servitut

2008-04-23:12

Kontraktskrivning

2008-05-21:7

Kontraktskrivning i samband med ombildning

2008-09-24:8

Lång handläggningstid

2008-04-23:12

Tillägg till förmedlingsuppdrag

2008-12-17:9

Villkor om mäklares ansvarsfriskrivning

2008-05-21:7

Villkor om uppsägning

2008-12-17:2

Åtgärd utan uppdrag

2008-05-21:6

Uppdragsavtalet se Ersättning till mäklaren *Villkor om ersättning*, Förmedlingsuppdraget

Bristande överensstämmelse med verkliga förhållanden

2008-12-17:1

Dokumentation av överenskommelse

2008-10-22:3

2008-11-19:13

Felaktig uppgift om avtalspart

2008-09-24:10

2008-11-19:5

Information om uppdragets utförande

2008-11-19:13

Krav på mäklaren vid uppsägning av uppdragsavtal

2008-05-21:4

2008-12-17:17

Skriftlighetskrav

2008-11-19:3

Uppgift om uppdragsgivare

2008-12-17:4

Villkor för ersättning

2008-06-18:10

Villkor om mäklares ansvarsfriskrivning

2008-05-21:7

Villkor om uppsägning

2008-04-23:7

Uppgifter om objektet se Informationsskyldighet, Objektsbeskrivningen

Uppsägningsrätt se Uppdragsavtalet *Krav på mäklaren vid uppsägning av uppdragsavtal*

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

Utgångspris se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris*

Villkorande av köpet se Köpekontraktet/Köpebrevet

Visning

Mäklares omsorg om spekulant inför visning

2008-01-23:1

Mäklare underlåtit att visa objekt för spekulant

2008-02-18:4

Samtycke från hyresgäst för visning

2008-12-17:10

Yrkesmässig förmedling se Otillåten fastighetsförmedling

Åtalsanmälan se Otillåten fastighetsförmedling

Återbetalning se Ersättning till mäklaren

Återgång av köp

Medverkan till avtal med villkor som saknar stöd i lag

2008-08-27:8

Återgångsklausul se Köpekontraktet/Köpebrevet

Ägare se Objektsbeskrivningen

Överlåtelseavtal se Köpekontraktet/Köpebrevet

2008-01-23:1

Beslut i tillsynsärenden

2008-01-23:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); mäklares om omsorgsplikt mot spekulanter

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har i juli 2007 förmedlat en fastighet belägen i B. Två spekulanter, bosatta i Danmark, har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X har förorsakat spekulanterna en onödig resa eftersom han inte i tid underrättat dem om att fastigheten var såld.

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och bland annat anfört följande. Den 20 juni 2007 kom säljare med en spekulant överens om att de den 23 juni skulle underteckna ett köpekontrakt. När de danska spekulanterna den 23 juli anlände till hans kontor förklarade han att säljaren inte ville visa fastigheten för dem eftersom säljaren redan ansåg affären som avslutad. Den 20 och den 21 juli försökte han ett flera gånger att nå de danska spekulanterna på deras uppgivna mobiltelefonnummer. Vid varje försök att nå dessa fick han en konstig signal i sin telefon.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklare X har uppgivit att han försökt att kontakta spekulanterna. Mot denna bakgrund kan det inte anses visat att han inte följt överenskommelsen att kontakta de danska spekulanterna. Det saknas därför grund för att rikta kritik mot mäklare X. Fastighetsmäklarnämnden finner dock skäl att påpeka följande.

Mot bakgrund av det icke obetydliga omaket för anmälarna att titta på den aktuella fastigheten kan det ifrågasättas om det är tillfyllest att mäklare X lät sig nöjas med de försök som han gjorde för att kontakta dem. Det kan konstateras att mäklare X hade flera dagar på sig kontrollera varför inte fick en svarssignal i sin telefon som han kunde förvänta sig. Han borde därför ha vidtagit någon åtgärd för att kontrollera om telefonnumret var korrekt. Detta har han inte gjort. Med det påpekande som nu gjorts finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan avskrivas från vidare handläggning.

2008-01-23:2

2008-01-23:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om villkor för att delta i budgivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I maj 2007 förmedlade mäklare X en fastighet. Parterna kom sedan i juni 2007 överens om att köpet skulle hävas. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna kritiserat mäklare X för hans sätt att sköta budgivningen.

Anmälarna har sammanfattningsvis anfört följande. För att få delta i budgivningen krävde mäklare X att varje budgivare kunde uppvisa ett banklånelöfte. Budgivningen började och de vann till sist denna genom ett bud på 3 300 000 kr. Efter kontraktskrivningen skickade mäklare X en spekulantlista till dem. Det visade sig att det bara fanns en annan budgivare. På deras förfrågan förklarade den andra budgivaren att det inte hade ställts något krav på honom om lånelöfte. Efter diskussion med mäklaren och säljarna beslöts att kontraktet skulle upphävas. Den 4 juni 2007 revs kontraktet.

Mäklare X har i huvudsak anfört bland annat följande. Säljarna uppställde inga särskilda direktiv kring budgivningen. I förmedlingsuppdraget bestämdes utgångspriset till 3 350 000 kr och det första budet hamnade på 3 300 000 kr. Han framförde till anmälarna att han gärna såg att de kunde uppvisa ett skriftligt lånelöfte från en bank inför budgivningen. Detta hade han även sagt till den budgivare som redan hade lämnat ett bud. Budgivaren underrättade honom om att finansieringen inte var ett problem och uppgav att denne dels hade ett möte inbokat med sin bankkontakt och dels hade en fastighet som skulle säljas. Han krävde inte ett skriftligt lånelöfte från budgivaren utan tog dennes uppgifter för goda då han saknade anledning att misstro dessa. Han överlämnade alla bud till uppdragsgivaren och uppgav till denne att anmälarna hade presenterat ett skriftligt lånelöfte medan budgivaren inte hade gjort detta. Han anser att han bäst tillvaratar samtliga parthers intressen om han på ett tidigt stadium kan säkerställa finansieringen hos en potentiell köpare. Därför framförde han önskemål om skriftligt lånelöfte redan vid budgivningsstarten.

Det fanns en ångerklausul i köpekontraktet. Säljarna accepterade köparnas önskan att köpet skulle återgå.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det strider mot god fastighetsmäklarsed att en mäklare på eget initiativ lämnar information till spekulanter och andra intressenter som uppfattas som villkor för möjligheten att kunna lämna bud på en fastighet. Även om anmälaren synes ha uppfattat lånelöftet som ett villkor ligger det i en mäklares omsorgsplikt om såväl säljare som köpare att ta upp frågan om finansieringen av ett förvärv av fastigheten. Mot bakgrund av de uppgifter som mäklare X lämnat i sitt yttrande finner Fastighetsmäklarnämnden att det inte otvetydigt kan fastslås att mäklare

2008-01-23:2

Xs uttalanden skulle ha inneburit ett krav på lånelöfte. Det saknas därför grund att kritisera honom för de uttalanden som rört lämpligheten att i samband med budgivningen kunna presentera ett skriftligt lånelöfte.

Det förtjänas att påpekas att en mäklare i samband med budgivningen vinnlägger sig om att inte lämna information som budgivare och andra intressenter kan uppfatta som särskilda villkor för budgivningen.

2008-01-23:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Skatteverket, har den 25 april 2006 anmält mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden efter en genomförd skatterevision hos Mäklarforetaget HB avseende taxeringsåren 2004 och 2005. Mäklare X Fastighetsbyrå AB är delägare i handelsbolaget. Skatteverket har även utfört revision av aktiebolagets räkenskaper. Mäklare X är ägare i och företagsledare i Mäklare X Fastighetsbyrå AB.

Skatteverket

Vid revisionerna av handelsbolaget och aktiebolaget har det framkommit att samtliga förmedlingsintäkter, under den tid som revisionerna omfattar, inte har blivit intäktsbokförda. Enligt revisionerna har oredovisade förmedlingsintäkter och moms motsvarande 209 722 kr för taxeringsåret 2004 och 178 762 för taxeringsåret 2005 kommit mäklare X tillgodo.

Mäklare X har av Fastighetsmäklarnämnden förelagts att yttra sig över Skatteverkets uppgifter och han har då anfört följande. Den uppkomna situationen är ett resultat av för stor arbetsbörda, dåliga rutiner, slarv och en arbetsam privat situation under perioden. Numera är arbetet omorganiserat, bland annat genom att personalen fördubblats, och redovisningsrutinerna sköts på ett klanderfritt sätt.

Den 24 oktober 2007 beslöt Fastighetsmäklarnämnden om utvidgad granskning och anmodade mäklare X att ge in en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag under perioden 1 januari – 1 oktober 2007. Från förteckningen har fem förmedlingsuppdrag valts ut och granskats särskilt.

Tingsrätten dömde den 6 december 2007 mäklare X till villkorlig dom och samhällstjänst 120 timmar motsvarande fängelse fyra månader för bokföringsbrott, skattebrott och försvårande av skattekontroll.

Den särskilda granskningen

Generellt

Kopia på legitimationshandling saknas i flertalet av de granskade förmedlingsuppdragen och i några fall även datum för genomförd kontroll.

Objekt lgh 15

Av handling som utvisar att identitetskontroll gjorts av säljaren framgår inte om det är säljaren eller säljarens ombud som har kontrollerats.

Objekt lgh 28

Av handling som utvisar att identitetskontroll gjorts av säljaren (ett dödsbo) framgår att endast en av tre säljares identiteter kontrollerats.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Skatterevisjonen

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

I 6 § första stycket 5 har anges ett uttryckligt redbarhetsrekvisit med vilket avses en persons allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Redbarhetsrekvisitet 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. I kravet på redbarhet ligger ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare(prop. 1994/95:14 s. 66f och 69).

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X under taxeringsåren 2004 och 2005 undanhållit provisioner från beskattning. Förseelserna är av allvarligt slag och direkt hänförliga till mäklare X mäklarrörelse varför hans lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. För dessa skall mäklare X meddelas varning.

Den särskilda granskningen

Generellt

Kopia på legitimationshandling saknas i flertalet av de granskade förmedlingsuppdragen och i några fall även datum för genomförd kontroll.

Objekt lgh 15

Av handling som utvisar att identitetskontroll gjorts av säljaren framgår inte om det är säljaren eller säljarens ombud som har kontrollerats.

Objekt lgh 28

Av handling som utvisar att identitetskontroll gjorts av säljaren (ett dödsbo) framgår att endast en av tre säljares identiteter kontrollerats.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Skatterevisjonen

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

I 6 § första stycket 5 har anges ett uttryckligt redbarhetsrequisit med vilket avses en persons allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. 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. I kravet på redbarhet ligger ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare (prop. 1994/95:14 s. 66f och 69).

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X under taxeringsåren 2004 och 2005 undanhållit provisioner från beskattning. Förseelserna är av allvarligt slag och direkt hänförliga till mäklare X mäklarrörelse varför hans lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. För dessa skall mäklare X meddelas varning.

Den särskilda granskningen

Identitetskontroll

Enligt 4 § första stycket lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt skall fastighetsmäklaren kontrollera identiteten hos den som vill inleda en affärsförbindelse med mäklaren. Av Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår att mäklaren alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Företräds uppdragsgivaren eller köparen av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt skall både fullmaktsgivarens och fullmaktshavarens identitet kontrolleras.

Beträffande dödsbon utvisar bouppteckningen vilka personer som är dödsbodelägare och därmed har rätt att företräda dödsboet. Identiteten på samtliga dödsbodelägare skall kontrolleras. Detta gäller oavsett om dödsboet företräds av ett befullmäktigat ombud.

Av utredningen i ärendet framgår att kopia på legitimationshandling saknas i flertalet av de granskade förmedlingsuppdragen och i några fall även datum för genomförd kontroll. Mäklare X kan inte undgå kritik för dessa brister men förseelserna får i detta fall anses ringa.

Vidare saknas, i objekt lgh 15, uppgift om identitetskontrollen avsett säljaren eller säljarens ombud. Inte heller har mäklare X i uppdrag lgh 28 visat att samtliga dödsbodelägares identiteter kontrollerats. Dessa brister är varningsgrundande.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för vad som framkommit om hans redbarhet och för brister i identitetskontrollen.

Fastighetsmäklarnämnden beslutar vidare att en uppföljande granskning av mäklare X verksamhet skall göras under år 2008.

2008-01-23:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet samt hantering av objektsbeskrivning och depositionsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Skatteverket anmälde den 25 april 2006 mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden efter utförd revision hos Mäklarföretaget HB samt Mäklare X Fastighetsbyrå AB avseende taxeringsåren 2004 och 2005. Mäklare X Fastighetsbyrå AB är delägare i handelsbolaget. Mäklare X är ägare till och företagsledare i Mäklare X Fastighetsbyrå AB.

Skatteverket

Vid revisionerna av handelsbolaget och aktiebolaget har det framkommit att samtliga förmedlingsintäkter, under den tid som revisionerna omfattar, inte har blivit intäktsbokförda. Enligt revisionerna har oredovisade förmedlingsintäkter och moms motsvarande 186 322 kr för taxeringsår 2004 och 120 137 kr för taxeringsår 2005 kommit mäklare X tillgodo. Skatteverket har vidare uppmärksammat att mäklare X under revisionsperioden gjort ett antal insättningar på sitt privata bankkonto som rätteligen skulle ha intäktsbokförts i aktiebolaget. Sammanlagt uppgår dessa insättningar till 27 000 kr för taxeringsår 2004 och 17 952 kr för taxeringsår 2005. Skatteverkets bedömning är att mäklare X inkomst av tjänst skall höjas med 213 322 kr för taxeringsår 2004 samt med 138 089 kr för taxeringsår 2005.

Mäklare X har av Fastighetsmäklarnämnden förelagts att yttra sig över uppgifterna i Skatteverkets omprövningsbeslut. Hon har därvid uppgivit följande. Alla intäkter och kostnader i mäklarverksamheten redovisas och bokförs i handelsbolaget. Den andre delägaren har ensam skött redovisningen i handelsbolaget. Aktiebolaget fakturerar månadsvis handelsbolaget för utförda tjänster. Till följd av revisionen har rutinerna ändrats och redovisningen sker nu helt utan anmärkning. Att det förekom brister tidigare beror dels på oerfarenhet, dels på den höga arbetsbelastning som varit tidigare. Dessa brister är nu avhjälpna. Hon har accepterat Skattemyndighetens beslut.

Den 23 november 2006 beslöt nämnden om utvidgad granskning och anmodade mäklare X att ge in en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag under perioden den 1 januari - 31 oktober 2006. Från förteckningen har fem förmedlingsuppdrags valts ut och granskats särskilt. Därefter har mäklare X besvarat nämndens föreläggande beträffande de frågor som uppkom vid granskningen av förmedlingsobjekten. Hon har vidare den 8 oktober 2007 besvarat kompletterande frågor per telefon.

Tingsrätten dömde den 6 december 2007 mäklare X till villkorlig dom och samhällstjänst 120 timmar motsvarande fängelse fyra månader för bokföringsbrott, skattebrott och försvarande av skattekontroll.

Den särskilda granskningen

Objekt A

I objektsbeskrivningen anges att husets byggnadsår är 1970 samt att bo- och biarean är 126 respektive 93 kvm. Enligt utdraget från Lantmäteriverket är byggnadsåret 1950 och boarean 111 kvm samt biarean 62 kvm.

Identitetskontrollen av säljaren synes gjord fyra dagar efter uppdragsavtalets ingående.

Mäklare X

Uppgifterna i objektsbeskrivningen är lämnade av och godkända av säljaren. Byggnadsåret ändrades eftersom den nuvarande byggnaden uppfördes 1970 på grunden till den ursprungliga sommarstugan som var uppförd 1950. Huset har byggts om i omgångar och den nya boarean har inte kommit med i den senaste taxeringen. Av den anledningen mättes boarean upp och den nya uppgiften lämnades av säljaren.

Vad gäller kontrollen av uppdragsgivarens identitet har rutinerna varit sådana att objektsbeskrivning skickats ut tillsammans med uppdragsavtal som skall godkännas och undertecknas. Försäljningen startades först när dessa handlingar undertecknats och i samband därmed uppdragsgivarens identitet kontrollerats. Att uppdragsavtalet har ett annat datum än datum för identitetskontroll beror på att avtalet är daterat den dagen det skickades ut.

Objekt B

Depositionsavtal saknas.

Identitetskontrollen av säljaren synes gjord dagen efter uppdragsavtalets ingående.

Mäklare X

Eftersom säljaren hade fått uppgift om att handläggningen av ärendet skulle gå mycket snabbt var tanken att handpenningen i princip skulle utbetalas inom ett par dagar direkt till säljaren, då denne var i behov av att få ut sin handpenning för att kunna betala en hantverkare. Föreningens beslut dröjde längre än vad ordföranden informerat säljaren om och därför kunde handpenningen inte utbetalas till säljaren. Eftersom det var tänkt att handpenningen skulle sitta så kort tid på klientmedelskontot upprättades aldrig något depositionsavtal.

Beträffande ID-kontrollen, se svar ovan.

Objekt C

I objektsbeskrivningen anges att taxeringsvärdet är 1 148 000 kr varav byggnad 714 000 kr. Enligt utdraget från Lantmäteriverket är taxeringsvärdet 874 000 kr varav byggnad 534 000 kr.

Parternas identitet är inte kontrollerad.

Mäklare X

Säljaren hade under en längre tid känt till det nya taxeringsvärdet och eftersom det var en markant höjning tyckte både säljaren och jag att det var bättre att en köpare fick uppgiften om det nya taxeringsvärdet i stället för det gamla.

Uppdragsgivaren är känd genom att både barn och barnbarn har varit kunder sedan 2002 och jag träffar även familjen privat. Köparen är vänner till mig som jag umgås privat med sedan 1994.

Objekt D

Uppdragsavtalet ingicks den 11 maj 2006 och identitetskontrollen synes gjord den 15 maj 2006.

Mäklare X

Beträffande ID-kontrollen, se ovan under objekt A

Objekt E

Uppdragsavtalet ingicks den 22 juni 2006 och identitetskontrollen synes gjord den 29 juni 2006.

Mäklare X

Beträffande identitetskontrollen, se svar ovan.

Mäklare X har per telefon uppgett att rutinerna avseende identitetskontroll av uppdragsgivaren har ändrats så att kontrollen numera sker vid intaget.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Skatterevisjonen

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

I 6 § första stycket 5 har anges ett uttryckligt redbarhetsrekvisit med vilket avses en persons allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Redbarhetsrekvisitet 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. I kravet på redbarhet ligger ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare(prop. 1994/95:14 s. 66f och 69).

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X under taxeringsåren 2004 och 2005 undanhållit provisioner från beskattning. Förseelserna är av allvarligt slag och direkt hänförliga till mäklare X mäklarrörelse varför hennes lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. För dessa skall mäklare X meddelas varning

Den särskilda granskningen

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 upprätta en objektsbeskrivning vid förmedling till konsument. Beskrivningen skall bland annat innehålla fastighetens taxeringsvärde och storlek.

Handpenning

Vid den särskilda granskningen har framkommit att mäklare X tagit emot handpenning från köparen utan att upprätta ett depositionsavtal. Mäklaren skall verka för att avtal om deposition träffas mellan parterna när det finns anledning därtill, vilket följer av omsorgsplikten. En sådan anledning är att ett köp är villkorat av medlemskap i en bostadsrättsförening. En mäklare måste kunna avgöra när det finns anledning att föreslå parterna att handpenningen deponeras. I förevarande fall har mäklare X vidgått att handpenningen sattes in på hennes klientmedelskonto i avvaktan på föreningens beslut och att inget depositionsavtal upprättades. Förfarandet strider mot god fastighetsmäklarsed och är varningsgrundande.

Objektsbeskrivning

I två av de särskilt granskade förmedlingsuppdragen har informationen från Lantmäteriverket inte överensstämmt med uppgifterna i objektsbeskrivningen avseende boarea respektive taxeringsvärde. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut ansett att om det finns flera uppgifter och det inte går att fastställa vilken som är den korrekta skall mäklaren redovisa samtliga uppgifter eller på annat sätt tydligt klargöra att det finns andra uppgifter än de som angivits i objektsbeskrivningen (se 2005-03-16:7 i FMN:s årsbok för 2005). Av handlingarna i ärendet framgår att de uppgifter mäklare X lämnat i objektsbeskrivningen om boarean respektive taxeringsvärdet skiljer sig från uppgifterna i Lantmäteriverkets register. Mäklare X har i objektsbeskrivningen inte redovisat varifrån uppgifterna kommit eller att det finns andra uppgifter. Mäklare X agerande strider mot god fastighetsmäklarsed och är varningsgrundande.

Identitetskontroll

Enligt 4 § första stycket lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt skall fastighetsmäklaren kontrollera identiteten hos den som vill inleda en affärsförbindelse med mäklaren. Av Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår att mäklaren alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd 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.

I fyra av fem fall har uppdragsavtalet erhållit datering som är hänförlig till dagen för utskick och inte till när avtalet faktiskt ingicks. Förfarandet har lett till att ID-kontrollen synes ha utförts efter avtalets ingående istället för innan, vilket strider mot förfarandereglererna. Mäklare X har uppgivit att hon numera ändrat sina rutiner och Fastighetsmäklarnämnden stannar vid att påpeka vikten av att ID-kontrollen utförs innan uppdragsavtalet ingås.

2008-01-23:4

De omständigheter som mäklare X anført som skäl för att hon i uppdraget C inte kontrollerade parternas identitet kan utgöra sådana omständigheter som enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning kan anses medföra att en person är känd av mäklaren och att identitetskontroll därmed kan underlåtas. Förhållandet skall emellertid i dessa fall noga noteras av mäklaren. Av utredningen framgår inte att mäklare X gjort någon notering om vare sig uppdragsgivaren eller köparen. Fastighetsmäklarnämnden anser emellertid att det kan stanna vid ett påpekande i denna del.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för vad som framkommit om hennes redbarhet samt för brister i objektsbeskrivningar och klientmedelshanteringen.

Fastighetsmäklarnämnden beslutar vidare att en uppföljande granskning av mäklare X verksamhet skall göras under år 2008.

2008-01-23:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om besiktningssklausul, identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en fastighet. Anmälaren har kritiserat mäklare X för dennes agerande i samband med utförandet av förmedlingsuppdraget.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anført följande.

Det meddelades att 80 000 hushåll inte erhållit DN:s bostadsbilaga inför de dagar som visningar var inplanerade. Hon önskade därför att mäklaren skulle kräva annonskostnaden i retur. Vid en visning kom en familj på tre personer precis när visningen var över. Mäklare X mötte dem i grinden och visade in dem utan att följa med. Hon fick själv genomföra visningen. Två dagar senare önskade samma personer en omvisning samma eftermiddag. Hon kontaktade mäklaren men denne uppgav att han inte hade någon tid. Hon fick därför visa objektet själv ytterligare en gång. Mäklare X framförde önskemål om att sluta budgivning för att göra affär med två spekulanter vilka hade var sitt objekt att sälja. Hon önskade i stället avvakta och kontrakt skrevs med den spekulant som hon själv visat objektet för. Mäklaren skickade en ersättare på tillträdesdagen då köpebrev skulle skrivas. Köparen sålde fastigheten vidare samma dag. Hon har därför ifrågasatt om hon verkligen behövde betala för försäkringspremien avseende dolda fel men har inte fått svar. I förmedlingsuppdraget ingick deklara-tionshjälp. Hon har ringt till mäklare X flera gånger men han har inte haft tid att tala med henne.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Han har fått besked från DN att bostadsbilagan skulle delas ut. Beklagligt nog fick inte anmälan sitt exemplar. Objektet har marknadsförts på det sätt som avtalats i uppdragsavtalet och dessutom har ytterligare annonser iförts. Han var på väg till nästa visning och kunde därför inte stanna för de spekulanter som kom för sent. Säljaren visade objektet själv efter överenskommelse. Uppenbarligen har ytterligare en visning genomförts, han minns inte detta. Det är mäklarens uppdrag att vidarebefordra all information till sin uppdragsgivare och komma med råd och analyser. Uppdragsgivaren tar besluten om när budgivningen skall avslutas och vem som skall få köpa. Han har inte försökt styra budgivningen för egen vinning. Han är inte svår att nå och hade täta kontakter med uppdragsgivaren under hela uppdraget. En vecka före tillträdet informerade han om att han inte hade möjlighet att närvara. Uppdragsgivaren krävde att det skulle vara en erfaren mäklare som närvarade. Han bekräftade i brev att det skulle bli så. Det senare ägarbytet gör inte försäkringen onödig eftersom säljaransvaret kan aktualiseras. I samtliga affärer erbjuds deklareringshjälp. Kunden får en blankett att fylla i för underlaget till deklARATIONEN eller boka en tid för ett besök. Den färdiga kapitalvinstberäkningen skickas till kunden. Anmälan har haft sju månader på sig. Det är inte sant att han inte hört av sig.

Mäklare X har inkommit med bl.a. kopia av köpekontraktet. I avtalet finns följande besiktningssklausul. *Köparen äger rätt att häva detta köp senast 2006-06-09 om en besiktning som köparen låter göra, påvisar allvarliga fel eller brister som uppgår till mer än 100 000:- /skada att åtgärda. Vid hävning enligt denna paragraf återbetalas handpenningen ograverad till köparna.*

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

Hans förslag till återgångsklausul löd *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 skall 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 2006-06-09 med kopia till fastighetsmäklaren.*

Säljaren ansåg att den utformningen var för öppen varvid köparen (biträdd av erfaren advokat) och säljare kom överens om hur den skulle skrivas. Han följde parternas vilja men berättade samtidigt att det fanns risk för tolkningstvister med den föreslagna utformningen. Ingen av parterna såg någon fara med detta. Man ansåg att 100 000 kr var en så hög tröskel att det kunde besiktningsmannen och parterna bedöma. Det var underförstått att köparen skulle meddela sin begäran om återgång direkt till säljaren och informera fastighetsmäklaren samtidigt.

I fråga om id-kontrollen har mäklare X anfört följande. Han har skött kontrollerna sedan två år tillbaka men har inte kunnat hitta kopior av id-handlingarna i akten. Han har gjort kontrollen av båda parter vid köpekontraktets tecknande men kan inte bevisa detta. Han åberopar även kopia av uppdragsavtal från 2002 (som undertecknats av bland andra den aktuella uppdragsgivaren) till stöd för att han kände säljaren sedan flera år.

Anmälaren har inkommit med kompletterande uppgifter i ärendet avseende den kritik som tidigare framförts.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Återgångsklausulen

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

Bestämmelsen har i huvudsak 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 en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

I det aktuella återgångsvillkoret saknas anvisning om hur köparna skall gå tillväga om de vill använda sig av återgångsrätten; dvs. till vem en sådan framställan skall göras och eventuella formkrav. Dessutom saknas uppgift om vem som skall bedöma reparationskostnaden. Dessa brister är normalt varningsgrundande.

Enligt mäklare X har parterna kommit överens om den aktuella besiktningssklausulens utformning. Utgångspunkten är att denna omständighet normalt inte påverkar mäklarens ansvar (se 2006-01-25:6 i FMNs årsbok för 2006). Mäklare X har emellertid gjort gällande att han föreslagit en s.k. öppen besiktningssklausul och att han dessutom informerat om de risker för tolkningstvister som förelåg med parternas alternativ.

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X borde ha verkat för att den införda besiktningssklausulen i vart fall kompletterades med uppgifter om till vem och på vilket sätt köparen skulle lämna sitt meddelande om återgång. Ett sådant meddelande bör vara skriftligt för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter. Vad gäller förutsättningarna för villkoret i övrigt borde mäklare X även ha uppmärksammat parterna på att ett besiktningssupdrag normalt inte omfattar en beräkning av reparationskostnader för upptäckta fel. Fastighetsmäklarnämnden finner, med beaktande av vad mäklare X anfört i ärendet, att kritiken kan stanna vid dessa påpekanden.

Identitetskontroll

Enligt 4 § första stycket lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt skall fastighetsmäklaren kontrollera identiteten hos den som vill inleda en affärsförbindelse med mäklaren. Uppdragsgivarens identitet skall således kontrolleras före undertecknandet av uppdragsavtalet.

Mäklaren skall även enligt 4 § lagen om åtgärder mot penningtvätt kontrollera köparens identitet om köpeskillingen överstiger 15 000 euro. Kontrollen av köparens identitet skall ske vid undertecknandet av köpekontraktet.

Skyldigheten att kontrollera säljarens och köparens identitet kan enbart underlåtas under förutsättning att personen i fråga är känd av mäklaren. För att en person skall kunna betraktas

som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han eller hon utger sig för att vara. Kundens identitet skall således i dessa fall ha kontrollerats tidigare, exempelvis i samband med ett annat förmedlingsuppdrag. Det är inte tillräckligt att en person uppfattas som "känd" i den meningen att 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.

Mäklare X har anfört att han kände uppdragsgivaren sedan flera år från tidigare förmedlingsuppdrag. Av utredningen framgår dock inte huruvida säljaren verkligen är att betrakta som känd i penningtvättslagstiftningens mening. Identitetskontroll av köparen har enligt uppgift utförts vid köpekontraktets tecknande.

Av Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår att fastighetsmäklaren alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll. Nämnden konstaterar att mäklare X borde ha gjort noteringar om sina bedömningar och åtgärder med anledning av kraven på identitetskontroll och att han även borde ha tillsett att en kopia av respektive identitetshandling lagts till akten. Nämnden anser att det även i denna del kan stanna vid ovanstående påpekanden.

Övrigt

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

2008-02-18:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om upplysning om bostadsrättsförening under tvångsförvaltning och risk för framtida kapitaltillskott m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan har kritik riktats mot mäklare Xs sätt att hantera förmedlingsuppdraget. Anmälan hänvisar till ett brev skickat till Mäklarsamfundet vari sammanfattningsvis anfördes följande.

Köpet skedde den 10 mars 2006. Mäklare och säljare underlät att berätta att bostadsrättsföreningen var ställd under tvångsförvaltning. Detta fick hon reda på först då hon kontaktade ordföranden i föreningen. Då hon inte förstod vad detta innebar kontaktade hon mäklaren som påstod att detta inte hade någon som helst betydelse för henne utan endast skulle drabba tidigare ägare av föreningen, inte den nybildade föreningen. I efterhand har hon förstått att hon borde ha kontrollerat detta noggrannare men mäklaren var oerhört angelägen att kontrakt skulle skrivas snarast. Då kontraktet tecknades hade mäklaren skrivit i köpeavtalet att "köparen vet att föreningen är ställd under tvångsförvaltning genom SBC". Vid hennes första möte med föreningen togs frågan om kapitaltillskott upp. Ordföranden undrade om inte säljaren eller mäklaren hade berättat detta för henne, vilket i vart fall säljaren kände till eftersom frå-

gan hade tagits upp vid ett möte den 28 november 2005. Kapitaltillskottet var nödvändigt för att inte föreningen skulle gå i konkurs. Säljaren har vid telefonsamtal uppgett att hon berättat detta för mäklaren i samband med försäljningen.

I objektsbeskrivningen har felaktigt angetts att lägenheten hade spisfläkt.

Till anmälan har fogats kopia av protokoll fört vid bostadsrättsföreningens sammanträde den 28 november 2005 och anmälares korrespondens med Mäklarsamfundet. Av protokollet framgår det under § 4 att ett lån på 600 000 kr har tagits för att finansiera nödvändiga åtgärder och "Eftersom räntekostnaderna för detta lån blir mycket betungande menade PS att kapital måste in i bostadsrättsföreningen. Förslagen var att omkring en miljon kronor skulle betalas in genom antingen en gemensam engångsinsats av bostadsrättsföreningens medlemmar eller genom kraftiga avgiftshöjningar under ett år."

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttranden sammanfattningsvis anfört följande. Anmälares föreföll vara väl insatt i bostadsfrågor. Vid ungefär samma tidpunkt som nu aktuellt förmedlingsuppdrag köpte anmälares ytterligare en bostadsrätt och sålde ett radhus. Anmälares hade också förvärvat radhus tidigare. Det är fel att hon skall ha underlåtit att informera om att bostadsrättsföreningen var ställd under tvångsförvaltning, att köpekontraktet skulle skrivas väldigt snabbt och att någon betänketid inte fanns. Söndagen den 5 mars 2006 var det visning av lägenheten. Därefter löpte sedvanligt mäklararbete och kontrakt skrevs den 10 mars 2006. Den information hon fick om bostadsrättsföreningens ekonomiska läge när hon erhöll förmedlingsuppdraget var bostadsrättsföreningens protokoll daterat den 28 november 2005, brev från SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum, samt den då föreliggande senaste årsredovisningen från bostadsrättsföreningen. Hon följde upp saken genom att ta kontakt med SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum, för att få veta om det fanns ytterligare information att få angående föreningens ekonomi eller tvångsförvaltningen. Det besked hon fick var att det inte fanns någon ytterligare information. All denna information delgavs köparen före köpekontraktets undertecknande. Vid kontraktsskrivningen gicks köpeavtalet igenom punkt för punkt på sätt som alltid sker. Även då genomgicks noga frågan om betydelsen av tvångsförvaltningen och vilka konsekvenser den kunde tänkas få. Anmälares ställde många frågor angående innebörden av tvångsförvaltningen. Det skedde både under budgivningsfasen och vid kontraktsskrivningen. Det var väldigt klart genom de frågor anmälares ställde att hon var väl införstådd med tvångsförvaltningen och att det fanns alternativ om vad som skulle hända. Under rubriken "Rättigheter mm" i köpekontraktet framgår tydligt, att bostadsrättsföreningen var ställd under tvångsförvaltning och att SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum, skötte denna. Det var aldrig tal om någon nybildad förening eller liknande.

I objektsbeskrivningen anges att det fanns en spisfläkt vilket var en korrekt uppgift. Hon ställer sig oförstående till anmälares uppgift på denna punkt.

Till yttrandet har fogats kopior av uppdragsavtalet, protokoll fört vid bostadsrättsföreningens årsmöte den 15 juni 2006, där beslut om insatsökning fattades, underrättelse om tid för tvångsförvaltning från SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum, till säljaren av lägenheten, objektsbeskrivning och köpeavtal. I köpeavtalet daterat den 10 mars 2006 framgår av sista stycket under rättigheter m.m. "Köparen vet att föreningen är ställd under tvångsförvaltning genom SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum."

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Fastighetsmäklarnämnden vill i detta sammanhang påpeka att det är ovanligt att en bostadsrättsförening är ställd under tvångsförvaltning. I en sådan situation ställs det därför stora krav på mäklaren att denne förvissar sig om att köparen förstått den information som lämnats och att mäklaren uppmanar köparen att noga undersöka med föreningen vad detta innebär för föreningens medlemmar. Att en bostadsrättsförening är ställd under tvångsförvaltning kan få stor ekonomisk betydelse för köparen. Det hade därför varit lämpligt att redan i objektsbeskrivningen upplysa om att bostadsrättsföreningen var ställd under tvångsförvaltning.

I ärendet står uppgift mot uppgift om vilken information mäklare X lämnat om att bostadsrättsföreningen var ställd under tvångsförvaltning och om risken för att medlemmarna skulle bli tvungna att tillskjuta medel till föreningen samt även om när denna information lämnats. Det kan således inte anses otvetydigt fastlagt att mäklare X i detta avseende skulle ha brutit mot god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall med ovanstående påpekande därför avskrivas från vidare handläggning.

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

2008-02-18:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens utskrift med uppgift om budgivning och bud, identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt och uppgift om belastning i objektsbeskrivningen

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I anledning av uppgifter i media rörande mäklare Xs agerande vid en fastighetsförmedling har nämnden funnit att det föreligger skäl att genomföra en utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet. En anmälan från säljaren i det aktuella förmedlingsuppdraget och en anmälan från en köpare i ett annat förmedlingsuppdrag har härefter kommit in till nämnden. Nämnden har vid granskningen kontrollerat uppdragsavtal, objektsbeskrivning, överlåtelseavtal, de handlingar som använts vid identitetskontrollen, noteringar och handlingar som återspeglar hur budgivningsprocessen gått till, likvidavräkningar och i förekommande fall depositionsavtal i sex förmedlingsuppdrag.

Anmälan 1 från säljaren i det förmedlingsuppdrag som förekommit i media (dnr ---)

Anmälaren har sammanfattningsvis uppgett följande. Den främsta anledningen till att hon valde mäklare X var att han redan vid deras inledande samtal tydligt deklarerade att han hade två köpare till hennes hus. Hon hade bett mäklare X höra av sig efter varje visningstillfälle för att berätta när hon kunde återvända hem och informera henne om hur visningarna hade gått. Endast en gång ringde han upp henne för att informera om läget. Vid övriga tillfällen hörde han inte av sig och var mycket svår att nå. Hon blev inte informerad om att två av visningarna ställts in och inplanerade visningar fick hon ibland ta reda på själv genom information på hemsidan. Rapporten efter visningarna löd oftast att det gick jättebra, många ”heta” intressenter och ”snart ska jag börja dra i trådarna”, alltså starta budgivningen. Vid minst sju tillfällen sa han att nu skulle budgivningen starta. Vid varje sådant tillfälle var han under de kommande dagarna svår att få tag i. När hon flera dagar efter påstådd budgivningsstart fick tag i honom svarade han alltid med att han drabbats av olika åkommor samt att han inte fått tag på intressenterna men att han ”jobbade på det”. Hon framförde sina klagomål till honom och han lovade bättring. En dag sa han plötsligt att buden hade börjat komma in. Hon bad honom då om att få se listorna över vilka som varit på visningarna och över de påstådda buden. Han lovade mejla dessa men inget hände. Fredagen den 15 juni pratade hon med honom och han lovade skicka listorna men han återkom senare på kvällen och meddelade att han var sjuk men skulle försöka ta sig till kontoret senare under helgen för att skicka mejlet. Samma kväll stötte närstående till henne på honom på en nattklubb. När hon nästa morgon försökte nå honom svarade han först när hon ringde från ett skyddat nummer. På hennes initiativ träffades hon, hennes son, mäklaren och hans assistent på hans kontor senare samma eftermiddag, varvid hon erhöll listorna över de personer som varit på visningar samt vilka av dem som lagt konkreta bud. Listorna visade tydligt vilka bud som lagts, av vem och vid vilken tidpunkt. Vid ett par tillfällen har hon velat säga upp uppdragsavtalet och har bett mäklare X upprätta hand-

lingar för detta ändamål. Uppsägning skedde en vecka efter mötet på mäklare Xs kontor. Detta på grund av att hon kände sig trött på att leva i den känslomässiga berg- och dalbanan det innebar att inte ha en aning om hur den utdragna försäljningen gick till och med en mäklare som ständigt kom med undanflykter om varför han inte börjat göra sina uppgifter. Hon hade köpt ett nytt hus som hon snart skulle flytta in i. Detta fick henne att ta kontakt med de personer som enligt listan skulle ha lagt bud på hennes hus för att få reda på om de verkligen lagt bud eller om också detta varit en lögn. Det visade sig då att ingen av dem någonsin lagt något bud. Det var det som fick henne att avbryta samarbetet med mäklare X.

Handlingar i ärendet

Till anmälan har fogats uppdragsavtal, bekräftelse att uppdragsavtalet upphört, förmedlingsuppdrag, frågelista, lista benämnd komplett information för objektet ifråga och tre tidningsartiklar ur Sydsvenskan.

Den lista som anmälaren erhållit från mäklare X är benämnd Komplet information för (objektets adress) och innehåller en förteckning över personer som på olika sätt varit i kontakt med mäklaren med anledning av hans uppdrag att förmedla aktuell fastigheten. I listan anges namn, i de flesta fall adress, telefonnummer, ev. e-postadress, eventuellt bud, eventuell visningsdag och tid, status såsom "deltar i budgivning", "mycket intresserad", "varit/kommer på visning" och "ej intresserad". Vidare finns en möjlighet för mäklaren att göra anteckningar i högermarginalen. Vid tre personer, varav två med samma adress, anges under status deltar i budgivningen. Under bud anges avseende den ena personen 5 500 000 kr och vid en av de andra personerna 5 700 000 kr varvid också i högermarginalen anges under "Anteckning (kontakten)" "Har nu sänkt priset till 5 000 000:- 16/6-07 kl 14.02." Vid flera intressenter finns anteckningar gjorda i högermarginalen, t.ex. "för mycket att göra i huset, för nära motorvägen", "letar hus i M istället", "pris runt 5.5 miljoner är dom intresserade av" "Bud 5.800 000 har ändrat sig vill bo i P. Tycker det är mycket att göra i huset och för mycket träning".

I uppdragsavtalet anges utgångspriset till 6 500 000 kr.

Anmälan 2 (Dnr ---)

Vid budgivningen av ett objekt som mäklare X har haft i uppdrag att förmedla har det förekommit två budgivare. Köparen av objektet har i en anmälan ifrågasatt existensen av den andre budgivaren. Av anmälan framgår också att säljaren till anmälaren skall ha uppgett att mäklare X är en nära vän till hennes familj.

Till anmälan har fogats en budförteckning med kodade personuppgifter med angivande av bud och tidpunkt, överlåtelseavtal, mejlkorrespondens samt avkodad budgivningslista med angivande av budgivarnas namn, telefonnummer, tidpunkt och bud.

Utvidgad granskning (Dnr ---)

Vid den utvidgade granskningen framgår det av handlingarna i fem av förmedlingsuppdragen att mäklare X kontrollerat uppdragsgivarnas identitet i samband med undertecknandet av köpekontraktet. Mäklare X har i dessa fall använt sig av en blankett med följande text. *Från och med den 1 januari 2005 omfattas fastighetsmäklare av lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt. Detta innebär bland annat att fastighetsmäklaren är skyldig att utföra identitetskontroll av uppdragsgivaren, om identiteten inte redan är känd. För de fall att upp-*

dragsgivaren företräds av någon annan genom fullmakt skall kontroll ske av såväl ombudet som den han företräder. Kontrollen skall ske precis före undertecknandet av uppdragsavtalet.

I två förmedlingsuppdrag har befullmäktigat ombud för köparen funnits. Någon identitetskontroll av fullmaktsgivarens identitet har emellertid inte återfunnits. Mäklare X har i dessa fall använt sig av en blankett med följande text.

Från och med den 1 januari 2005 omfattas fastighetsmäklare av lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt. Detta innebär bland annat att fastighetsmäklaren, om blivande köpskilling överstiger ett belopp motsvarande 15 000 euro, är skyldig att utföra identitetskontroll av köparen, om dennes identitet inte redan är känd. För de fall köparen företräds av någon annan genom fullmakt skall kontroll ske av såväl ombudet som den han företräder. Kontrollen skall ske senast före köparens/ombudets undertecknande av köpekontrakt.

Slutligen anges det i objektsbeskrivningen i ett förmedlingsuppdrag avseende en bostadsrätt att bostadsrätten inte är pantsatt trots att uppgift i frågelistan anger motsatsen.

Mäklarens yttrande

Anmälan 1

Han har inte uppgett att han redan hade två köpare till hennes hus. Han har däremot uppgett att han tidigare sålt liknande fastigheter och därför hade spekulanter som anmält intresse för denna typ av objekt i företagets kundbas. Att arbeta med s.k. matchning av nyinkomna fastigheter mot spekulanter som finns i kundbasen är ett av flera sätt som han använder i sin förmedlingsverksamhet för att om möjligt hitta en slutlig köpare.

Säljaren fattade beslut om utgångspris om 6 500 000 kr och uppgav att hon inte var intresserad av några bud under 6 000 000 kr. Fastigheten annonserades mellan den 30 mars och 20 juni i Metro Bostad med sex annonser, i Metros exklusiva Drömhus-magasin, i Sydsvenskan med åtta annonser varav två gånger med kvartssidor, i Dagens Industri och i Berlingske Tidende. Första visningen var den 31 mars och därefter genomförde han ytterligare ett antal visningar. Intresset för fastigheten visade sig dock magert, kanske beroende på att utgångspriset satts för högt. Många av dem som var på visning tyckte att det var mycket att göra på huset och att priset var för högt i förhållande till standarden. Han har framfört detta till säljaren och föreslagit henne att sänka utgångspriset till under 6 000 000 kr, något hon inte har velat gå med på. Till de spekulanter som tyckte att priset var för högt och som ville diskutera ett lägre pris, har han berättat att säljaren inte var intresserad av en köpskilling under 6 000 000 kr. Det har inte förekommit någon ”budgivning”. Ingen spekulant har uppmanats att bjuda över någon annans bud eftersom det inte fanns några för säljaren acceptabla bud. Säljaren har varit missnöjd med resultatet och övervägt att säga upp förmedlingsuppdraget. Den 23 maj skrev han ut och undertecknade en bekräftelse om uppdragets upphörande men säljaren ångrade sig. Både han och en assistent har fått telefonsamtal sena kvällar och helger. Han har förklarat att han inte har kunnat vara tillgänglig alla timmar på dygnet och att han inte heller kunde ”jaga” spekulanterna på det sätt säljaren önskade. Han hade en stor arbetsbörda under den period ärendet rör och var därför ofta upptagen men trots detta har han hållit sig tillgänglig för anmälan och tagit egna kontakter i en utsträckning som enligt hans uppfattning gått utöver det normala. Detta gäller särskilt sena kvällar och helger. Trots att han dragits med flera åkommor under denna tid har han skött sina åtaganden på ett fullgott sätt.

Lördagen den 16 juni hade han och hans assistent ett möte med säljaren och hennes son på mäklarkontoret. De redogjorde för de spekulanter/intressenter som de hade haft och följt upp. Han redovisade de diskussioner som förts med de olika intressenterna och vilka köpsignaler han fått. Till stöd hade han gjort en utskrift, kallad komplett information avseende aktuellt objekt, ur den del av hans mäklarsystem där han noterar spekulanterna och deras intresse. När han lägger in en kund som har ringt in och anmält intresse för en viss fastighet, registreras denna i mäklarsystemet som ”intresserad”. När kunden bokar en visning, ändras registreringen till ”kunden varit/kommer på visning”. Återkommer kunden efter visningen och det noteras i systemet ändras registreringen till ”mycket intresserad”. Initierar kunden därefter ett bud som noteras, registreras kunden som ”deltar i budgivningen”. Vid mötet bad säljaren att få se utskriften och de gick igenom den, kund för kund. Han förklarade att ingen lagt något konkret bud, utan att han enbart fått indikationer på sådana prisnivåer där de kunde vara intresserade av att gå vidare. Han framhöll även att ingen av dessa indikationer låg i nivå med det säljaren begärde för fastigheten, varför det inte blev någon budgivning. Säljaren undrade om hon kunde få behålla utskriften, vilket han inte hade något emot. Utskriften är alltså inte någon budgivningslista utan ett internt arbetsredskap för honom som mäklare. Den skulle visserligen till innehållet kunna vara att jämföra med en sådan spekulantförteckning som är brukligt att mäklaren lämnar till uppdragsgivaren när uppdraget upphör utan att försäljning blivit av, även om den är något mer omfattande till sitt innehåll. Efter avstämningen med säljaren var de helt överens om att de skulle fortsätta med uppdraget. Anledningen till att det vid vissa av spekulanterna också antecknats belopp under rubriken ”bud” är mäklarsystemets utformning i den här delen. Det finns inte något avsett utrymme att anteckna prisdiskussioner med spekulanter som rätteligen inte innefattat något konkret bud, vilket naturligtvis är en brist. Han har därför – för sitt eget interna bruk – i några fall noterat dess indikationer som ”bud” i systemet, vilket medfört att de givits status ”deltar i budgivning” och i några fall använt ett anteckningsfält där han istället noterat dessa uppgifter i löpande text. Den 28 juni meddelade säljaren att hon ville säga upp förmedlingsuppdraget. Vid senare möte på kontoret framförde hon att hon ville att han skulle avsäga sig alla anspråk på rätten till förmedlingsprovision, dvs. även för de av honom anvisade spekulanterna som angavs i utskriften. Han svarade att han inte var intresserad av detta. För ordningens skull skrev han ut en ny skriftligt bekräftelse på säljarens uppsägning och gav till henne.

Säljaren har på egen hand uppsökt de spekulanter han anvisat. Hon gör i anmälan gällande att detta skett för att kontrollera om hans uppgifter om bud varit riktig men enligt hans uppfattning finns det skäl att anta att syftet varit att söka kringgå hans rätt till provision genom att utnyttja hans etablerade kundkontakter och sälja direkt till någon av dessa i förhoppning om att undgå att behöva betala provision till honom. Fastigheten har också numera sålts till en av de spekulanter som han anvisat under uppdragets bestånd.

Han vill sammanfattningsvis framhålla att han som mäklare enligt god fastighetsmäklarsed är skyldig att till uppdragsgivaren anvisa alla spekulanter som klargjort ett intresse av att förvärva det förmedlade objektet och det oavsett om spekulanten lagt något konkret bud eller ej. Det är i detta avseende tillräckligt att spekulanten visat en konkret och aktiv vilja att förvärva objektet (jmf. KOV:s tidigare gällande Riktlinjer för tillhandahållande, utförande och marknadsföring av mäklartjänster, p 11.3 samt Mäklarsamfundets ”Regler för budgivning”). Vid ett förmedlingsuppdrag där ingen spekulant ställer upp på säljarens krav/önskemål eller säljaren inte anpassar sina krav/önskemål för att möta en intressent, blir det inget köp/försäljning. När en mäklare då inte har lyckats få en överlåtelse till stånd och därför skiljs från uppdraget är det brukligt att mäklaren lämnar över en sammanställning över de spekulanter mäklaren

anvisat och till vilka villkor de olika spekulanterna varit intresserade vid det givna tillfället. Det har han gjort genom utskriften "Komplett information" och kompletterat denna med muntlig information vid överlämnandet. Om mäklaren förmedlat ett objekt till försäljning som har föregåtts av budgivning, skall säljaren få del av en sammanställning där samtliga avgivna bud finns upptagna, med fullständigt namn på budgivarna, storlek på buden och tidpunkt för budens avgivande. Denna sammanställning benämns i dagligt tal budgivningslista. En budgivning i sig förutsätter till en början att det finns spekulanter på objektet som lagt konkreta bud, vilka mäklaren i samråd med uppdragsgivaren sedan informerar andra spekulanter om och ger dem möjlighet att bjuda över. Vid förmedling av nu aktuell fastighet har det aldrig varit fråga om någon budgivning och han har inte vid något tillfälle då han haft kontakt med de aktuella intressenterna på fastigheten sagt att någon budgivning skulle vara aktuell. Att en budgivning skulle ha förekommit har inte heller påståtts, vare sig av anmälarerna, i massmedia eller av någon spekulant. Inte heller har han upprättat, än mindre fingerat någon budgivningslista, då han vare sig mottagit några konkreta bud eller handhaft någon budgivning där en sådan lista funnits skäl att upprätta. Någon överlåtelse av fastigheten hade inte heller kommit till stånd när han skiljdes från uppdraget. Vad han har gjort och skulle kunna klandras för är att han till sin uppdragsgivare överlämnat en utskrift från sitt interna arbetsunderlag, med noter som han själv var helt klar över vad de innebar i fråga om de olika spekulanternas köpsignaler, utan tanke på att en utomstående läsare, som inte fått de kommentarer uppdragsgivaren fått vid genomgången av utskriften, med fog skulle kunna uppfatta som att han mottagit konkreta bud och handhaft budgivning. Han tillstår att han som mäklare har ett ansvar för att innehållet i de handlingar han lämnar ifrån sig är rättvisande och för bristen i den delen är han beredd att ta sitt ansvar.

Till yttrandet i den delen har fogats en redogörelse av den mäklarassistent som var närvarande vid mötet, utdrag från fastighetsregistret och kopia av objektsbeskrivningen.

I objektsbeskrivningen anges 6 500 000 kr som utgångspris.

Anmälan 2

Förmedlingsarbetet ledde slutligen till att två spekulanter kom att bjuda mot varandra varav anmälarerna var den ena. De utväxlade buden framgår av den budgivningslista som anmälarerna fått från honom och bifogat sin anmälan.

Anmälarernas påstående att han skulle vara nära vän med säljarens familj är helt ogrundad.

Till yttrandet har fogats kopia av uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, Mäklarsamfundets rekommendationer om budgivning, skriftlig bekräftelse från den andre spekulanten att han deltagit i budgivningen och lagt de antecknade buden, skriftlig bekräftelse från säljaren att någon personlig relation inte förelegat mellan dem och Mäklare X och handlingar avseende budgivningen.

Utvidgad granskning

Identitetskontroll

Han har – med undantag av ett uppdrag – utfört identitetskontrollen av uppdragsgivarna först i samband med kontraktsskrivningen, då även köparnas identitet kontrollerats. Hans bristande rutiner i detta hänseende berodde på att han var i villfarelse om reglernas innehåll och trodde att rutinen stämde överens med penningtvättslagen och de allmänna råd som utfärdats av Fastighetsmäklarnämnden. Han har tolkat rådet; att kontroll av uppdragsgivaren bör utföras före

uppdragsavtalets tecknande, som att utrymme funnits att utföra kontrollen vid det senare tillfälle då parterna träffats på mäklarkontoret i samband med kontraktsskrivningen. Han hade då inte heller uppmärksammat att den blankett som använts vid dokumentation av identitetskontrollen tydligt anger vid vilken tidpunkt kontrollen skulle ha utförts. Han inser att detta är en besvärande omständighet. Han har trots detta valt att öppet redovisa orsaken till bristen i detta avseende. Avseende det förmedlingsuppdrag där identitetskontrollen utförts samma dag som förmedlingsuppdraget tecknades hade han vid denna tidpunkt uppmärksammat sin felaktiga rutin och har därefter regelmässigt utfört identitetskontrollen av uppdragsgivaren vid föreskriven tidpunkt.

Han har enbart kontrollerat respektive parts befullmäktigade ombud och således förbisett skyldigheten att kontrollera huvudmannen.

Uppgift om pantsättning i objektsbeskrivning

Han är medveten om att han som mäklare har att kontrollera om förmedlad bostadsrätt är pantsatt och att en uppgift om detta är en sådan obligatorisk uppgift som skall finnas i objektsbeskrivningen. Han har vid inmatningen av uppgifterna i systemet av misstag bockat för att bostadsrätten inte var pantsatt. Vare sig han eller säljarna, som själva läst igenom och skriftligen bekräftat innehållet, har tidigare observerat felskriften. Han vill dock framhålla att han vid visningstillfället överlämnat såväl objektsbeskrivningen som frågelistan och har muntligen informerat om att bostadsrätten var pantsatt både då och vid kontraktstillfället. Det rätta förhållandet har således aldrig varit ifrågasatt. Panten har också lösts i samband med tillträdet till bostadsrätten. Betydelsen av uppgiften om pantsättning i sig måste kunna ses som något mindre för en bostadsrättsspekulant, än för den som är spekulant på en fastighet. En uppgift om förekomst av inteckningar i en fastighet har för den senare även ekonomisk betydelse, eftersom uttagande av inteckningar är förenade med kostnader i form av stämpelskatt och administrativa kostnader hos inskrivningsmyndigheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Redovisning av spekulanter

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

I enlighet med god fastighetsmäklarsed åligger det mäklaren att för säljaren 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. Den som lämnar namnuppgift och klargör en konkret vilja att gå vidare är normalt att anse som spekulant (jfr prop. 1994/95:14 s. 46).

I den lista som anmälaren erhållit från mäklare X anges vid tre personer, varav två med samma adress, under rubriken status ”deltar i budgivningen” varvid konkreta bud anges vid två av dessa personer.

Mäklare X har uppgett att han inför mötet med uppdragsgivaren hade gjort en utskrift av sitt interna arbetsmaterial avseende det aktuella objektet och att denna lista gicks igenom, kund för kund, varvid han förklarade att ingen lagt något konkret bud, utan att han enbart fått indikationer på sådana prisnivåer där angiven intressent kunde vara intresserad av att gå vidare

samt att ingen av dessa indikationer låg i nivå med det säljaren begärde för fastigheten, varför någon budgivning aldrig varit aktuell. Hans uppgifter härvidlag vinner stöd av mäklarassistentens skriftliga redogörelse.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att den lista som mäklare X lämnat ut till uppdragsgivaren ger intryck av att vara hans eget arbetsmaterial som inte från början varit avsett att lämnas ut. I ärendet har inte heller påståtts att de personer som angetts på den aktuella listan inte skulle ha varit i kontakt med mäklaren med anledning av hans uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten. Av anmälan framgår inte heller att mäklare X före i ärendet aktuellt möte skall ha vidarebefordrat några konkreta bud till uppdragsgivaren.

Fastighetsmäklarnämnden finner inte annat utrett än att mäklare X haft kontakter med spekulanter och av några av dem fått prisindikationer som alla legat under den av uppdragsgivaren angivna lägsta nivån. Det som kan läggas honom till last är att han har lämnat ut en lista med uppgifter som ger intryck av att budgivning förekommit och att konkreta bud har lagts när så inte varit fallet och för detta skall han kritiseras.

Identitetskontroll avseende uppdragsgivare

Av 4 § lagen om åtgärder mot penningtvätt jämförd med 2 § samma lag framgår att en fastighetsmäklare är skyldig att kontrollera identiteten hos den som vill inleda en affärsförbindelse med mäklaren. Identitetskontroll skall även utföras beträffande annan än den som vill inleda en affärsförbindelse vid transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

I p. 4.2.1 i Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt anges att om uppdragsgivaren eller köparen företräds av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt bör såväl fullmaktshavaren som fullmaktsgivarens identiteter kontrolleras.

Mäklare X har uppgett att han med undantag av ett uppdrag har utfört identitetskontrollen av uppdragsgivarna först i samband med kontraktsskrivningen, då även köparnas identitet kontrollerats. Som förklaring härtill har han anfört att hans bristande rutiner i detta hänseende berodde på att han var i villfarelse om reglernas innehåll och trodde att rutinen stämde överens med penningtvättslagen och de allmänna råd som utfärdats av Fastighetsmäklarnämnden. Han har vidare uppgett att han i förmedlingsuppdragen där ombud förekommit på köparsidan enbart har kontrollerat respektive parts befullmäktigade ombud och således förbisett sin skyldighet att även kontrollera huvudmannen.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa även annan lagstiftning än fastighetsmäklarlagen som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Mäklaren kan inte undgå sitt ansvar genom att hänvisa till villfarelse om reglernas innehåll. Av de blanketter som mäklare X har använt sig av vid identitetskontrollen framgår dessutom det sätt på vilket identitetskontrollen rätteligen skall ske. Mäklare X har i strid med bestämmelserna i lagen om åtgärder mot penningtvätt underlåtit att kontrollera uppdragsgivarnas identiteter när dessa har velat ingå en affärsförbindelse med honom. Han har även underlåtit att i två förmedlingsuppdrag kontrollera fullmaktsgivarnas identitet. För detta skall han varnas.

Uppgift om belastning i objektsbeskrivningen

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

Enligt 18 § samma lag skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som anges i 17 §

I förevarande fall anges felaktigt i objektsbeskrivningen att bostadsrätten inte är pantsatt. Mäklare X har således vid upprättandet av objektsbeskrivningen åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen kan inte betraktas som ringa. För detta skall han varnas.

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

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att han i objektsbeskrivningen i ett förmedlingsuppdrag avseende en bostadsrätt har lämnat en felaktig uppgift om pantsättning, för att han underlåtit att kontrollera uppdragsgivarnas identiteter när dessa har velat ingå affärsförbindelse med honom samt för att han i två förmedlingsuppdrag har underlåtit att kontrollera fullmaktsgivarnas identiteter.

2008-02-18:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares upplysningsskyldighet enligt 16 § fastighetsmäklarlagen

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X förmedlade i januari 2007 en fastighet som består av en tomt med ett bostadshus.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden (FMN) har köparen till fastigheten kritiserat fastighetsmäklaren för att hon enligt köparna inte framfört det hon känt till angående skicket på en stödmur på fastigheten.

Anmälan

Anmälan har anfört följande. Mäklare X uppgav att tomtgränsen gick vid en hög häck som finns på två sidor av tomten. Bortom häcken finns en stödmur i dåligt skick som inte syns från tomten. Grannen på fastigheten bredvid bad mäklaren informera kommande ägare om att muren är belägen på den aktuella fastigheten varpå hon "... bara viftade bort honom och menade att han inte skulle lägga sig i". Mäklaren sade att hon inte ville vidarebefordra upplysningen till köparen. Uppgiften om murens dåliga skick och uppgiften att ansvaret för muren låg på köparen vidareförmedlades aldrig till köparna trots att de tillsammans med mäklaren

besökte fastigheten tre gånger i syfte att få fullständig information om fastigheten och vad köpet skulle innebära.

Därtill har anmälaren med hänvisning till sin invandrarbakgrund ifrågasatt om han blivit lika behandlad som andra kunder.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har bland annat anfört följande. Vid ett tillfälle då hon visade den aktuella fastigheten för andra spekulanter kom en granne fram till henne och berättade att muren i fråga var i dåligt skick och att det var nödvändigt att åtgärda den. Grannen framförde önskemål om att denna information skulle förmedlas till nästa ägare av fastigheten. Hon tog till sig informationen och tackade för den men tillbakavisar uppgiften att hon skulle ha varit otrevlig och viftat bort upplysningen.

Mäklare X medger att hon aldrig vidarebefordrade informationen till köparen då hon bedömde att ”det var så uppenbart för vem som än tittade på fastigheten att muren var i så dåligt skick att den behövde åtgärdas”. Hon tillägger att ”dessutom anser jag att det tillhör köparens undersökningsplikt att förvissa sig om eventuella åtgärder både på murar och trädgård”.

Handlingar i övrigt

Till sitt yttrande har mäklare X fogat kopior av bland annat objektsbeskrivning med tillhörande besiktningssprotokoll.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Diskrimineringen

Mäklaren har bemött anmälarens ifrågasättande av likabehandling med en försäkran om att hon aldrig skulle behandla kunder olika på grund av etnisk, social, religiös eller annan bakgrund. Det saknas underlag för kritik eller uttalande.

Upplysningsskyldigheten

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) ska mäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Bestämmelserna om mäklares upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Det framgår av förarbetena att mäklaren inte har någon skyldighet att mer ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. Det åligger däremot mäklaren att informera köparen eller säljaren om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet, vilket innebär att mäklaren ska vidarebefordra uppgifter som han fått från någon av parterna eller ifrån annat håll. Mäklaren ska upplysa köparen om fel som han känner till, i vart fall om felet inte är uppenbart för var och en som bese fastigheten. Detsamma gäller beträffande fel som mäklaren kan konstatera redan vid en ytlig besiktning eller som han i övrigt har anledning att misstänka (prop. 1983/84:16 s. 37-38).

2008-02-18:3

I ärendet har framkommit att mäklaren mäklare X haft kännedom om att stödmuren på den aktuella fastigheten befann sig i dåligt skick, att hon haft kännedom om grannens uppfattning att muren är i behov av renovering samt att hon aldrig upplyste köparen härom.

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. Mäklaren behöver inte upplysa om sådana fel som är uppenbara för var och en som beser objektet. Situationen kan dock vara sådan att mäklaren bör upplysa part om betydelsen av ett visst förhållande. Ett sådant förhållande är den aktuella stödmuren bakom en häck.

Mäklare X har inte till köparen vidarebefordrat de uppgifter om muren och murens skick som hon haft kännedom om. Genom att inte göra detta har hon brutit i sin upplysningsskyldighet och därmed inte utfört sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Hon kan därför inte undgå att meddelas varning.

2008-02-18:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares omsorgsplikt mot spekulant och identitetskontroll

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant kritiserat mäklare X för att denne inte visade en fastighet för spekulanten.

Anmälaren

Anmälaren har anfört bland annat följande. Han blev mycket intresserad av en fastighet som låg i ett område där det sällan blir fastigheter till salu. Han kunde inte komma till de två föreslagna visningarna eftersom han skulle göra en resa. Han bad därför mäklare X att få möjlighet att titta på fastigheten vid ett annat tillfälle. Mäklare X svarade att detta inte var möjligt. Efter resan frågade han igen mäklare X om han kunde få tid för visning. Mäklare X svarade att denne inte kunde erbjuda någon extra visning eftersom bud hade lämnats på fastigheten.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak uppgett följande. Han uppgav för anmälaren att denne efter sin resa skulle få titta på fastigheten förutsatt att denna inte var såld eller att budgivningen hade påbörjats. Han gjorde fullständigt klart för anmälaren att han inte var beredd att boka tid innan han visste hur situationen var efter de annonserade visningarna. Det är riktigt att anmälaren inte erbjöds någon visning utöver de två visningar som var annonserade. Ett skäl till att han inte ville ge anmälaren en möjlighet att titta på fastigheten var att budgivningen inte skulle dra ut på tiden. Det var endast två budgivare och med så få budgivare kan det föreligga en risk att budgivarna försvinner exempelvis för att de blir intresserade av andra objekt som kommer ut på marknaden.

Han träffade två av säljarna innan han påbörjade sin semester. Huset ägdes då av deras fader som han kände sedan gymnasietiden. Ägaren var hans lärare under andra halvan av 1970-talet. Ägaren överlät genom gåva fastigheten till sina tre barn. Ett av dessa – en skolkamrat till honom – företrädde de två andra vid överlåtelsen av fastighet. Han kontrollerade inte identiteten på den delägare som företrädde de andra delägarna eftersom denne var känd för honom. Övriga delägares identitet kontrollerades. Köparnas identitet kontrollerade han i samband med kontraktskrivningen. Handlingarna rörande denna kontroll är borta.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Omsorgsplikten

Kravet på god fastighetsmäklarsed innebär bland annat att en fastighetsmäklare skall engagera sig för att fullgöra sitt förmedlingsuppdrag. Visning av en fastighet utgör en väsentlig del i en mäklares uppdrag. Det kan därför endast i en begränsad omfattning föreligga godtagbara skäl för en mäklare att avstå från att hålla en visning. Mäklare X har bland annat uppgett att han inte ville störa budgivningen. Om denna drog ut på tiden skulle det föreligga en risk för att de två budgivarna skulle tappa intresset för fastigheten. Detta samt vad mäklare X i övrigt anfört utgör inga godtagbara skäl för att inte visa fastigheten för spekulanten. Mäklare Xs underlåtenhet står i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Identitetskontroll

Enligt 4 § första stycket lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt skall fastighetsmäklaren kontrollera identiteten hos den som vill inleda en affärsförbindelse med mäklaren. Uppdragsgivarens identitet skall således kontrolleras före undertecknandet av uppdragsavtalet.

Mäklaren skall även enligt 4 § lagen om åtgärder mot penningtvätt kontrollera köparens identitet om köpeskillingen överstiger 15 000 euro. Kontrollen av köparens identitet skall ske vid undertecknandet av köpekontraktet.

Skyldigheten att kontrollera säljarens och köparens identitet kan enbart underlåtas under förutsättning att personen i fråga är känd av mäklaren. För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han eller hon utger sig för att vara. Kundens identitet skall således i dessa fall ha kontrollerats tidigare, exempelvis i samband med ett annat förmedlingsuppdrag. Det är inte tillräckligt att en person uppfattas som "känd" i den meningen att 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.

Av Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår vidare att fastighetsmäklaren alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X inte har kontrollerat samtliga säljares identitet. Han har härigenom inte uppfyllt sin lagstadgade skyldighet. För detta skall mäklare X varnas.

Mäklare X har uppgett att han har kontrollerat köparnas identitet men att handlingarna rörande denna kontroll har försvunnit. I anledning härav vill Fastighetsmäklarnämnden på-

2008-02-18:4

peka lämpligheten av att gjorda noteringar och kopia av identitetshandling sparas på ett betryggande sätt.

Påföljd

Mäklare X skall varnas dels för att han underlåtit att visa fastigheten för anmälaren, dels för att han inte fullgjort sin identitetskontroll avseende samtliga säljare.

2008-02-18:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar Mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köpare av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X lämnat felaktiga uppgifter om en tomtgräns.

Anmälan

Köparna har anfört bland annat följande. I april 2007 var de på visning av en fastighet. Vid visningen beskrev mäklare X tomtgränserna. Mäklare X berättade att han av en granne till fastigheten fått hjälp att finna gränsmarkeringen mot sydost men inte lyckats hitta den mot det sydvästra hörnet av fastigheten. Gränsmarkeringen mot nordost pekade han ut på en berghäll intill huset. Markeringen mot sydost skulle enligt mäklare X finnas på en stor sten fem meter söder om en stor gran. I själva verket var den sydöstra markeringen några meter väster om den stora stenen vilket innebar att de granar som mäklaren så tydligt visade skulle tas bort ligger på grannens tomt. Den gränsmarkering mäklare X visade i det nordöstra hörnet var en polygonpunkt och inte en gränsmarkering. Om denna markering legat på det ställe som mäklare X visat skulle de granar som skymmer utsikten ligga inom tomtgränsen. Enligt säljarna hade de informerat mäklare X att granarna växte på grannens tomt.

Mäklaren

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och anfört bland annat följande. Han tog grannen till hjälp för att få en uppfattning om var tomtgränsen fanns. Han kunde inte själv finna gränsmarkeringarna. Fastigheten är en avstyckning med sluttande markplan och markeringarna var antingen helt övervuxna eller fanns inte längre.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklare X har uppgett att han inte fann gränsmarkeringarna och att han tog hjälp av en granne för att få en uppfattning om var fastighetsgränsen var belägen. Detta kan inte uppfattas på annat sätt än att mäklare X vid visningen inte hade klarhet i fastighetsgränsens läge men ändå aktivt pekade ut denna. I anledning härav aktualiseras frågan om mäklare X efter det att uppgiften lämnats bort kontrollera fastighetsgränsen exempelvis genom att studera en förrättningskarta. Fastighetsgränsen sträckning är regelmässigt en mycket viktig fråga i en fastig-

2008-02-18:5

hetsaffär. När en mäklare, oavsett om spekulanterna begärt uppgift om fastighetsgränsen, lämnar uppgifter om en fastighetsgräns måste denne iaktta stor noggrannhet.

Eftersom mäklare X vid visningen aktivt pekade ut fastighetsgränsen trots att oklarhet rådde om denna skall han kritiseras för att han inte i efterhand kontrollerade fastighetsgränsen genom att exempelvis studera en förrättningskarta. Denna underlåtenhet motiverar att mäklare X meddelas varning.

Övrigt

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

2008-02-18:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har riktats kritik mot mäklare X. Anmälaren gör bland annat gällande att mäklare X i samband med budgivningen gjort uttalanden som fått dem att tro att ett köp av en bostadsrätt var klart.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden anfört bland annat följande. Flera bud lämnades av två budgivare som avslutades med att anmälaren lämnade det högsta budet. Hon kontaktade säljaren som förklarade sig nöjd med budet. Hon gratulerade anmälaren för att denne hade vunnit budgivningen. Senare samma dag blev hon uppringd av den som skulle bli den slutlige köparen. Denne nye budgivare bjöd över anmälares bud. Hon ringde till anmälaren och beklagade att hon hade varit alldeles för snabb med sina gratulationer. Anmälaren bjöd över och budgivningen fortsatte med en höjning av 10 000 kr varje gång. Anmälaren lämnade inte det högsta budet. Hon bad anmälaren om ursäkt och försökte förklara att hon var tvungen att beakta alla bud fram till dess det fanns ett köpeavtal.

Övrigt

Beträffande Fastighetsmäklarnämndens förfråga om utförd identitetskontroll av säljaren har mäklare X anfört att hon har känt säljaren sedan 1998 då denne förvärvade den aktuella bostadsrätten genom hennes förmedling. Vidare har hon tidigare utfört marknadsvärdering av bostadsrätten på uppdragsgivarens begäran. I anledning härav gjordes ingen identitetskontroll av säljaren.

Kronofogdemyndigheten har den 9 oktober 2007 för Fastighetsmäklarnämnden uppgivit att mäklare X var restförd för knappt 150 000 kr och att dessa skulder den 8 februari 2008 uppgick till 723 kr.

Mäklare X har uppgett att skulden bestod i huvudsak av reavinstskatt efter en försäljning av hennes bostad.

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.

Det skall framhållas att det alltid är säljaren som avgör till vem en fastighet skall säljas. En mäklare kan därför inte med bindande verkan lova en försäljning till en spekulant. En sådan utfästelse strider mot god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att det kan stanna vid detta påpekande.

Enligt 4 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt skall fastighetsmäklaren kontrollera identiteten hos dem som vill inleda en affärsförbindelse med mäklaren.

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

Mäklare X har uppgett att hon kände uppdragsgivaren sedan 1998 då denne förvärvade en bostadsrätt genom hennes förmedling. Detta borde hon ha antecknat i handlingen för identitetskontrollen.

Uppgifterna från kronofogdemyndigheten medför ingen anledning för Fastighetsmäklarnämnden att för närvarande ifrågasätta mäklare Xs redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare.

Med de påpekanden som gjorts kan ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2008-02-18:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

I en anonym skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden den 22 januari 2007 har ifrågasatts om mäklare X, i egenskap av registrerad fastighetsmäklare, samtidigt får sitta i ett byggbolags styrelse och sälja fastigheter som han själv producerat.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anfört. Företaget B kontaktade honom och ville att han skulle sälja deras objekt på av dem införskaffade tomter med hus på till ett fast pris. Han bokade in fem köpare som sedan upprättade entreprenad- och leveransavtal med företaget B. När han började marknadsföringen i oktober 2005 var intresset stort för att boka sig för husen. Tre bokningar med hus på tomt gjordes under slutet av november. De två sista bokningarna gjorde företaget Bs representant men kunderna hade sett objekten på hans hemsida. Kunderna upprättade separat ihop med företaget B entreprenadkontrakt, leveransbeskrivning och lyftplan. Vid jultid 2005 gick han in i styrelsen för företaget B för att bevaka utvecklingen och ha viss insyn i bolaget. Han har deltagit i några styrelsemöten men inte i den dagliga ledningen och inte heller kunnat påverka verksamheten. På grund av leveransproblem har husen blivit försenade vilket orsakat senare inflyttning än planerat. Numera har han avslutat sina engagemang och marknadsföring av all nyproduktion. Han har aldrig handlat med fastigheter, avstått från att äga hyreshus och inte sålt styckehus för någon hustillverkare. De objekt som han förmedlat har varit som mäklare och enligt mäklarlagen.

Övrigt

Företaget B har sedan den 8 juli 2005 följande ändamålsbestämmelse registrerad. *Bolaget skall bedriva fastighetsutveckling, utveckling av exploaterbar mark, köp och försäljning av fast egendom, äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.*

Bolagsverkets har upplyst att mäklare X varit ledamot i styrelsen för företaget B från den 18 november 2005 till den 26 januari 2007. Bolagets konkurs är inledd den 10 januari 2007.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

2008-02-18:7

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter. Mäklaren får inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Av förarbetena till bestämmelsen i 12 § om god fastighetsmäklarsed framgår att paragrafen innehåller den övergripande handlingsnorm som en fastighetsmäklare skall följa vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag (prop. 1994/95:14 s. 40). I några anslutande bestämmelser, bl.a. i 14 §, anges särskilt några mer grundläggande skyldigheter. En utgångspunkt för bestämmelserna är att fastighetsmäklaren har ställning som opartisk mellanman.

I förarbetena till regleringen i 14 § om förbud för s.k. förtroenderubbande verksamhet sägs bl.a. följande (a. prop. s. 54 och 80). Vad regeln avser att förbjuda är att en mäklare i kombination med sin förmedlingsverksamhet driver någon verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att mäklaren påverkas av ovidkommande intressen och att hans opartiska ställning äventyras. Även om mäklarens dubbla lojaliteter inte leder till skada för köpare eller säljare i det enskilda fallet har mäklaren inte rätt att förena mäklarsysslan med försäljnings- eller förmedlingsuppdrag som typiskt sett är ägnade att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning. (Jfr. RR:s dom 2006-12-01, målnr ---).

Det förhållandet att mäklare X varit ledamot i styrelsen för företaget B från den 18 november 2005 till den 26 januari 2007, och enligt egen uppgift bokat in tre köpare under slutet av november 2005 samt att ytterligare två köpare bokats av byggbolagets representant efter att kunderna sett objekten på mäklare X mäklarbolags hemsida, medför att han ägnat sig åt förtroenderubbande verksamhet i strid med 14 § fastighetsmäklarlagen. Mäklare X skall därför meddelas varning.

2008-02-18:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet, identitetskontroll och återgångsvillkor

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Skatteverket anmälde den 20 september 2006 mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden efter utförd revision hos Mäklarhuset R avseende taxeringsår 2005. Mäklare X är ägare och företagsledare i bolaget.

Skatteverket

Vid revisionen framkom att samtliga förmedlingsintäkter inte bokförts. Mäklare X har satt in sammanlagt 221 565 kr på sina privata bankkonton istället för att redovisa dessa som löneuttag och provisionsintäkter.

Mäklare X

Mäklare X har av Fastighetsmäklarnämnden förelagts att yttra sig över uppgifterna i Skatteverkets beslut. Hon har uppgivit att hon under perioden haft en alldeles för hög arbetsbelast-

2008-02-18:8

ning, att hon arbetat ensam, att år 2004 var sista året hon hade årsredovisning av moms och F-skatt och att när hon bokfört och stämt av mot kontoutdragen så stämde alltid kontona. Hon har tillsammans med revisorn vidtagit åtgärder såsom månatlig redovisning till Skatteverket och hon har även anställt en assistent.

Den 27 september 2006 inbetalades de skatter mäklare X ålagts av Skatteverket både för sig själv och för bolaget.

Den 18 oktober 2006 beslöt nämnden om utvidgad granskning och anmodade mäklare X att ge in en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag under perioden den 1 juli 2005 till den 30 juni 2006. Från förteckningen har fem förmedlingsuppdrags valts ut och granskats särskilt. Därefter har mäklare X besvarat nämndens föreläggande beträffande de frågor som uppkom vid granskningen.

Den 17 januari 2008 dömdes mäklare X till villkorlig dom med samhällstjänst etthundra timmar, motsvarande fängelse tre månader för skattebrott och försvårande av skattekontroll.

Den särskilda granskningen

ID-kontroll

På de granskade uppdragsavtalen finns en notering ”ID OK”.

Kopia av köparnas identitetshandlingar samt datum för granskningen finns i tre av akterna men i två av de granskade uppdragen saknas datum för när kontrollerna gjordes. I ett uppdrag har säljaren lämnat fullmakt men fullmaktsgivarens identitet har inte kontrollerats. I ett annat uppdrag har köparens identitet inte alls kontrollerats.

Mäklare X har uppgivit att hon som rutin kontrollerar säljarens identitet vid intaget och kopierar ID-handlingen först vid kontraktsskrivningen och lägger kopian med köparens och säljarens ID-kort i mappen. I vissa fall har parterna varit kända av henne.

Köpekontrakt

Följande klausul finns i två av de granskade köpekontrakten.

”Köparna bereds tillfälle att utföra s.k. överlåtelsebesiktning enl. JB 4:19 av godkänd besiktningsman. Skulle det vid besiktningen framkomma sådana allvarliga fel eller brister att köparna i samråd med besiktningsmannen önskar avstå från att köpa, skall detta avtal hävas i sin helhet utan att parterna har något krav på varandra och deponerad handpenning återbetalas i sin helhet.

Skulle det vid besiktningen framkomma fel eller brist där reparationskostnaden beräknas överstiga 1 % av köpeskillingen, skall detta avtal omförhandlas.

Förbehåll gäller till [datum]”.

Särskilt anmodad att yttra sig över återgångsklausulen uppger mäklare X den 12 februari 2008 i telefon samt kompletterande skriftligt mail den 13 februari 2008 sammanfattningsvis följande.

Hon har aldrig haft några problem med återgångsklausulen men hon använder sig inte av denna formulering numera eftersom hon tyckte den var luddigt skriven. Hon upplyser köparna

om att dessa skall se besiktningsmannen som sin rådgivare och de besiktningsmän som hon anlitar brukar uttala sig om åtgärdskostnaderna. Hon har aldrig haft något förmedlingsuppdrag där part begärt återgång av ett köp.

Om det uppkommer något på besiktningen att förhandla om så har det hänt att besiktningsmannen ombeds skriva in i protokollet t.ex. ”säljaren åtar sig att åtgärda”. Ibland behövs det då att besiktningsmannen återkommer för kontroll innan tillträde. Hon sammanjämkar parterna efter besiktningen, som hon själv försöker vara närvarande vid. Om det gäller nedsättning av köpeskillingen eller annan åtgärd skrivs ett tilläggsavtal vilket hon endast gjort vid ett fåtal tillfällen.

Förbehållet avser senaste datum för besiktning. Hon känner till skillnaden mellan hävning och återgång. Hon har upplyst parterna om att en begäran om återgång skall ställas skriftligt till säljaren och kan gå via henne.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Redbarhetsprövning

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

I 6 § första stycket 5 anges ett uttryckligt redbarhetsrekvisit med vilket avses en persons allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Redbarhetsrekvisitet 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 kriminalregistret är det i första hand fällande domar beträffande förmögenhetsbrott m.fl. som bör uppmärksammas. I kravet på redbarhet ligger ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare. 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 hon har skött sina uppdrag (prop. 1994/95:14 s. 66f och 69).

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X under inkomståret 2004 undanhållit provisio-ner från beskattning. Förseelsen är av allvarligt slag och direkt hänförlig till mäklare Xs mäk-larrörelse varför hennes lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas.

Identitetskontroll

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

Av Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår att mäklaren alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd 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 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. Företräds uppdragsgivaren av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt bör fullmaktstagarens identitet kontrolleras.

När parterna varit kända av mäklare X har hon inte noterat på vilket sätt de varit kända. Datum för identitetskontroll på köparen saknas i ett par fall. I det fall när säljaren lämnat fullmakt har inte fullmaktsgivarens identitet kontrollerats. I ett annat uppdrag har köparens identitet inte kontrollerats. Mäklare Xs förfarande i denna del är inte i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Eftersom förmedlingsuppdragen ligger långt tillbaka i tiden anser Fastighetsmäklarnämnden dock att det kan stanna vid detta påpekande härom.

Köpekontrakt

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.

I två av de granskade köpekontrakten finns följande klausul.

"Köparna bereds tillfälle att utföra s.k. överlåtelsebesiktning enl. JB 4:19 av godkänd besiktningsman. Skulle det vid besiktningen framkomma sådana allvarliga fel eller brister att köparna i samråd med besiktningsmannen önskar avstå från att köpa, skall detta avtal hävas i sin helhet utan att parterna har något krav på varandra och deponerad handpenning återbetalas i sin helhet.

Skulle det vid besiktningen framkomma fel eller brist där reparationskostnaden beräknas överstiga 1 % av köpeskillingen, skall detta avtal omförhandlas.

Förbehåll gäller till [datum]".

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.

Av det aktuella villkoret framgår inte till vem en eventuell begäran om återgång skulle riktas och inte heller i vilken form eller inom vilken tidsram den skulle framföras. Mäklare X har uppgivit att hon har lämnat parterna information härom på annat sätt.

Besiktningsklausuler som innehåller en begränsning av köparens rätt till återgång till "allvarliga fel" har av Fastighetsmäklarnämnden tidigare bedömts vara oklart formulerade. Vidare innehåller klausulen ett tillägg. Om det vid besiktning skulle framkomma fel eller brist där reparationskostnaden beräknas överstiga 1 % av köpeskillingen skulle avtalet "omförhandlas". Av villkoret framgår inte om tillägget utgör en begränsning av köparens rätt att begära återgång. Dessutom saknas anvisning om vem som har att bedöma reparationskostnadens storlek. Mäklare X har uppgivit att hon för parterna förklarat innebörden av klausulen samt att

2008-02-18:8

de besiktningsmän som anlåtats även accepterat att uttala sig om kostnaderna för att avhjälpa fel.

Det är viktigt att en återgångsklausul innehåller tydliga anvisningar för hur parterna skall agera. Formuleringen ”Förbehåll gäller till [datum]” har mäklare X uppgivit avsåg senaste datum för besiktnings genomförande. Formuleringen uppfyller inte kravet på tydlighet. Inte heller ingår det vanligtvis i besiktningsmannens uppdrag att uttala sig om åtgärdskostnaderna.

Det åligger mäklaren att upprätta avtal där samtliga köpevillkor tydligt framgår.

Påföljd

Sammanfattningsvis finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X åsidosatt sina skyldigheter som mäklare genom att inte ha intäktsbokfört provisionsintäkter. Dessutom har den särskilda granskningen givit vid handen att två av de granskade kontrakten har en återgångsklausul med flera otydliga formuleringar.

Med beaktande av att mäklare X inbetalt skatter både för sig själv och för bolaget samt vidtagit rättelse avseende företagens rutiner finner Fastighetsmäklarnämnden att det dock är tillräckligt att stanna vid att varna henne.

2008-02-18:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparna av en bostadsrätt, som förmedlats av mäklare X, har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot henne. Köparna gör bland annat gällande att mäklare X inte presenterat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen samt medverkat till en felaktig uppgift i köpekontraktet.

Anmälan

Köparna har bland annat anfört följande.

Vid visningen av bostadsrätten frågade de efter bostadsrättsföreningens årsredovisning. Mäklare X uppgav att hon skulle komplettera med den senare. De fick den först efter kontraktskrivningen. De uppmärksammade inte att det i köpekontraktet angavs ”Köparen har erhållit årsredovisning.” Det visade sig – och det framgick också av årsredovisningen att lägenheten och området var i sämre skick än förväntat.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Bostadsrättsföreningens årsredovisning fanns tillgänglig på såväl mäklarföretagets hemsida som på webbplatsen HemNet. I objektsbeskrivningen fanns en hänvisning till bostadsrättsföreningens hemsida där årsredovisningen fanns presenterad.

Hon har inte undanhållit köparna väsentlig information om bostadsrättens skick. Hon redovisade innehållet i föreningens årsredovisning avseende bland annat kommande renoveringsarbeten samt uppgav för köparna att årsredovisningen fanns tillgänglig på Internet.

Vid kontraktsskrivningen var kontorets skrivare ur funktion. Hon kom överens med köparna om att skicka årsredovisningen senare. Hon uppfattade att de hade tagit del av årsredovisningen via Internet. Då hon gick igenom kontraktet med köparna, läste hon upp meningen ”Köparen har erhållit årsredovisning” för dem. De invände inte mot köpekontraktets innehåll. Hon skickade årsredovisningen per e-post till dem omedelbart efter kontraktsskrivningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Kravet på god fastighetsmäklarsed innebär även att en mäklare skall presentera senast upprättad årsredovisning för bostadsrättsföreningen. Av utredningen framgår att mäklare X först efter köpekontraktets undertecknande själv tillsett att anmälarna erhöll en årsredovisning. Det är för sent och det hjälper inte heller att det i objektsbeskrivningen hänvisas till bostadsrättsföreningens hemsida enär den hänvisningen är alltför allmän och oprecis till sin utformning. Vad hon i övrigt anfört angående årsredovisningens tillgänglighet på Internet lämnas utan avseende.

Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att tillhandahålla årsredovisningen först efter kontraktsskrivningen. För detta skall hon varnas.

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

2008-02-18:10

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av Allmänna reklamationsnämndens beslut den 12 september 2007. Den 5 oktober 2007 beslutade Fastighetsmäklarnämnden att initiera ett tillsynsärende mot fastighetsmäklaren mäklare X.

Köparen av en bostadsrätt har riktat kritik mot mäklare X och gjort gällande att denne lämnat felaktig information vad gäller uppgift om rätten till uteplats.

Mäklare X har bland annat anfört följande.

I objektsbeskrivningen anges att det är ett " eget gårdshus utan grannar med stor uteplats på Ö." Längre ned i beskrivningen anges "Egen uteplats i sydöst." Parterna godkände objektsbeskrivningen genom att signera den. Han uppfattade att uteplatsen naturligt tillhörde gårdshuset och att utemöblerna ingick i köpet. Det fanns ingen anledning för honom att inte tro att uteplatsen tillhörde säljaren. När säljaren köpte bostadsrätten ingick möblerna i köpet såsom vid denna försäljning och de stod uppställda på samma plats med föreningens godkännande.

Han påstod aldrig att uteplatsen ingick i bostadsrätten, utan uppfattade att det var en egen uteplats på det sätt som det var för de tidigare ägarna. I objektsbeskrivningen angavs därför "Egen uteplats i sydöst" vilket är säljarens ord. Säljaren godkände innehållet i objektsbeskrivningen genom att signera den.

Identitetskontroll, Budgivningsinformation

Mäklare X har uppgivit att han genomfört identitetskontroll av köparen och förmodligen kontrollerat uppdragsgivarens identitet. Han kan inte redovisa några handlingar som använts vid identitetskontrollen. Rutinen för identitetskontroll hade inte tagits fram i fastighetsmäklarnas dataprogram i början av februari 2006, utan tillkom först i juni 2006. Inte heller har han informerat om budgivningsprocessen i skrift.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Kontrollskyldighet

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. När omständigheterna ger anledning till det bör mäklaren först granska riktigheten av uppgifterna innan han vidarebefordrar dem.

2008-02-18:10

Av utredningarna i Fastighetsmäklarnämnden och Allmänna reklamationsnämnden framgår att mäklare X uppfattat att uteplatsen kunde disponeras av bostadsrättsinnehavaren men det är inte visat att han erhållit uppgiften av vare sig säljaren eller bostadsrättsföreningen.

Trots att säljaren signerat objektsbeskrivningen, finner nämnden att mäklare X, med beaktande av att det är sällsynt att bostadsrätter i innerstaden innehar egen uteplats, haft anledning att undersöka uppgiften närmare.

Det kan på goda grunder antas att uppgiften om egen uteplats var av betydelse för köparen. Genom att mäklare X inte kontrollerade uppgiften om uteplatsen trots att omständigheterna givit anledning till det har han agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Identitetskontroll av uppdragsgivare och köpare och budgivningsinformation

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

Fastighetsmäklaren har således en skyldighet enligt lag att kontrollera uppdragsgivarens identitet när denne vill ingå ett uppdragsavtal med mäklaren. Skyldigheten att kontrollera säljarens och köparens identitet kan enbart underlåtas under förutsättning att personen ifråga är känd för mäklaren. Då bör mäklaren spara en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts.

I Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt anges att fastighetsmäklare alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Fastighetsmäklarnämnden finner det inte klarlagt huruvida mäklare X genomfört identitetskontroll avseende uppdragsgivaren. Han kan inte redovisa några handlingar som använts vid identitetskontrollerna. Nämnden konstaterar att mäklare X borde ha tillsett att kopia av identitetshandling lagts till akten och noterat att identitetskontroll gjorts. Nämnden anser dock att det i denna del kan stanna vid detta påpekande.

Fastighetsmäklarnämnden påpekar vikten av att konsumenter informeras om budgivningsprocessen, exempelvis genom nämndens faktablad.

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

2008-03-26:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Skatteverket har utfört en revision i ett företag där mäklare X bedriver mäklarverksamhet. Skatteverket konstaterade bland annat att mäklare X i sitt bolag kostnadsfört privata utgifter avseende ett poolhus. I anledning av revisionen gjorde Skatteverket en brottsanmälan och den 3 oktober 2006 dömdes mäklare X för skattebrott och försvårande av skattekontroll under år 2002. Påföljden bestämdes till villkorlig dom med samhällstjänst 100 timmar. Om fängelse i stället valts som påföljd skulle fängelse tre månader ha dömts ut. Domen har överklagats till Hovrätten.

I anledning av en anmälan från Skatteverket beslutade Fastighetsmäklarnämnden den 2 juli 2007 att granska mäklare Xs verksamhet som mäklare. Granskningen har omfattat fem förmedlingsuppdrag och kom att aktualisera frågan om mäklare X i några uppdrag utfört sin skyldighet att fullgöra sin identitetskontroll av uppdragsgivare och köpare.

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

Redbarhet och lämplighet

Bakgrunden till brottmålsdomen är att Skatteverket gjort bedömningen att uppförande av en pool med poolhus m.m. inte skulle vara avdragsgill i mäklare Xs mäklarbolag utan hänförlig till hans privata kostnader. Poolen med poolhus har uppförts av bolaget och har varit avsedda för bolagets verksamhet vad gäller konferenser, jakter m.m. Skatteverket tycks närmst ha uppfattningen att en pool per definition inte kan tillhöra näringsverksamheten om den är belägen i närheten av näringsidkarens bostadshus även om näringsverksamheten och konferensfaciliteterna ävenledes finns i närheten av poolen. Han kunde ha valt att bygga poolen för privata pengar och därefter hyrt ut densamma till bolaget. Den väg han valde innebar att han beroende på familjens möjlighet att nyttja poolen haft att räkna med att drabbas av viss förmånsbeskattning. Bedömningen att pool och poolhus betraktas som näringsfastigheter och detta har också avspeglats i bolagets redovisning. Tillkomsten av poolen hänger samman med bolagets avsikt och behov vad gäller representation och konferensverksamheten. Sådan verksamhet är viktigt för att skapa ett fungerande kontaktnät då han är inriktad på att förmedla stora lantegendomar. Representationsmöjligheten behövs i verksamheten både för anskaffande av kunder som är villiga att överlämna objekt till försäljning samt även för att locka bra kunder till erbjudna försäljningsobjekt. Skattemyndigheten har inte riktigt hängt med i utvecklingen som pågår på många lantgårdar runt om i landet. Det har blivit vanligt att man från lantbrukarhåll erbjuder konferensmöjligheter och att man blivit en del av s.k. upplevelseindustrin. Hans försök att vidga sin näringsverksamhet till att även avse turistnäringen och de skattekomplicationer som uppstått beroende på utförd byggnation kan inte anses ha någon inverkan på hans lämplighet för mäklaryrket. Tilläggs kan att omständigheterna i ärendet är hänförliga till inkomståret 2002.

Identitetskontrollen

Fastigheterna T L 1:3 och 1:8

Han förbisåg identitetskontrollen av köparna vid kontraktskrivningen. För att avhjälpa bristen utfördes kontrollen i samband med tillträdet.

Fastigheten T U 1:6

Fastigheten ägdes av ett dödsbo. Förmedlingsuppdraget lämnades av en av tingsrätt förordnad boutredningsman. Han begärde att delägarna i dödsboet skulle skriftligen lämna samtycke till uppdraget innan han påbörjade förmedlingsuppdraget. Detta ordnades av boutredningsmannen som skickade dödsbodeläggarens samtycken till honom. En identitetskontroll av boutredningsmannen utfördes inte då denne var förordnad av tingsrätten och var känd för honom som anställd på en banks juristbyrå. Han utgick från att en identitetskontroll av dödsbodelägarna inte var behövlig när dödsboets förvaltning avträttats till en boutredningsman.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Redbarhet

I anledning av de uppgifter som mäklare X lämnat finner Fastighetsmäklarnämnden inte anledning att ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare.

Identitetskontroll

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 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 överstiger 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 fastighetsmäklaren. Denne bör dock göra en notering om varför en identitetskontroll inte har utförts.

En fastighetsmäklare är skyldig att kontrollera identitet hos parterna i en fastighetsaffär. Kontrollen behöver dock inte ske om uppdragsgivaren är känd av mäklaren. Det bör påpekas att begreppet "känd" enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning kan tillämpas när en mäklare är förvissad om att personen är den han utger sig för att vara. En sådan situation kan vara att mäklaren tidigare har kontrollerat parternas identitet exempelvis vid ett annat förmedlingsuppdrag.

Fastigheten T L 1:3 och T L 1:8

Mäklare X åtgärd att kontrollera köparnas identitet först i samband med deras tillträde till fastigheten kan inte anses medföra att han fullgjort sin kontrollskyldighet. För detta förtjänar han ansvarsgrundande kritik.

Fastigheten T U 1:6

När en juridisk person är avtalspart med mäklaren skall mäklaren kontrollera identiteten av den som företräder den juridiska personen.

Det förhållandet att företrädaren för dödsboet är en av tingsrätt utsedd boutredningsman medför inte i sig att denne är att bedöma som känd. Enbart detta förhållande kan således inte medföra att mäklare X kunde underlåta att kontrollera boutredningsmannens identitet. Mot bakgrund av vad mäklare X anfört finner dock Fastighetsmäklarnämnden skäl föreligga för att inte besluta om åtgärd för mäklare Xs underlåtenhet att kontrollera boutredningsmannens identitet.

Påföljd

Enligt god fastighetsmäklarsed skall en mäklare följa all lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget, i detta fall lagen om åtgärder mot penningtvätt. Mäklare X har i samband med förmedlingsuppdrag avseende fastigheterna T L 1:3 och 1:8 brutit i sin skyldighet att kontrollera köparnas identitet. För detta skall han meddelas varning.

2008-03-26:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om friskrivning av mäklares ansvar enligt fastighetsmäklarlagen

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden beslutade i januari 2007 att granska fem av de uppdragsavtal som mäklare X ingått och avslutat under perioden den 1 februari – den 30 september 2006.

Granskningen har inneburit en kontroll av uppdragsavtal, objektsbeskrivning, boendekostnads kalkyl, överlåtelsehandling, provision och likvidavräkning. Granskningen har föranlett Fastighetsmäklarnämnden att ställa en del frågor till mäklare X. Av utredningen kan följande redovisas.

I den av Fastighetsmäklarnämnden utförda granskningen har nämnden noterat att handling rörande köparens avstående från skriftlig beräkning av dennes boendekostnader bland annat har lydelsen ”Härför friskriver vi handläggande fastighetsmäklare från ansvar och skyldighet avseende sådan beräkning som föreskrivs i Fastighetsmäklarlag.....”.

Mäklare X har anfört bland annat följande. Blanketten för en köparens avstående från en boendekostnads kalkyl har hämtats från en databas. Blanketten har haft samma lydelse sedan 1984. Blanketten kommer att ändras.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Det kan fastslås att den aktuella skrivningen inte kan anses vara förenlig med god fastighetsmäklarsed. Med beaktande av vad mäklare X anfört finner Fastighetsmäklarnämnden att det nu saknas anledning att vidta någon åtgärd.

Med det påpekande som gjorts kan ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2008-03-26:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparna av en fastighet som mäklare X har förmedlat. Anmälarna har i huvudsak anfört följande. Mäklaren har inte gått igenom köpekontraktet och dess konsekvenser med dem. Mäklare X har avsiktligt förlett dem genom att utforma köpekontraktet på ett felaktigt sätt. Köpekontraktet undertecknades under ytterst påfrestande och pressade förhållanden.

Ny information i samband med kontraktsskrivningen

Vid kontraktsskrivningen upplyste mäklaren om att han hade ändrat i frågelistan, varefter det av denna framgick att det inte fanns bygglov för del av fastigheten. När de ställde sig frågande till detta försäkrade mäklare X dem om att det kommer att klaras ut vid den efterföljande besiktningen.

Besiktning och återgång

De ifrågasätter lydelsen av §§ 14 och 15 i köpekontraktet som inte överensstämmer med vad de önskat och med vad mäklaren redogjort för vid tecknandet av kontraktet.

I § 14 Fastighetens skick styckena 3, 6 och 8 anges *Köparna har rätt att efter köpet låta besiktiga fastigheten. Om det vid sådan besiktning framkommer fel som köparen inte känt till, äger köparen rätt att begära köpets återgång.*

Begäran om återgång skall framställas skriftligen till säljaren senast den 2005-11-11, varvid erlagd handpenning skall återbäras till köparen utan skadeståndsanspråk från någondera parten. Handläggande mäklare skall tillställas kopia av brevet med begäran av återgång.

Även om fel uppdagas som avses ovan äger köparen dock inte rätt att kräva köpets återgång för det fall säljaren skriftligen åtar sig ersätta kostnaden för ett fackmannamässigt avhjälpande av felet alternativt att före tillträdesdagen fackmannamässigt avhjälp felet.

I § 15 Övriga villkor och bestämmelser styckena 1-3 anges *Som förutsättningar för detta köpekontrakts fullföljande gäller:*

- att köparen beviljas lån enligt § 1
- att köparen godkänner besiktning enligt § 14

Om ovanstående villkor ej har uppfyllts senast 2005-11-11 och avtal om förlängning av villkorstiden ej har träffats senast samma dag skall avtalet i sin helhet återgå och inbetald hand-

penning oavkortad återbetalas till köparen utan att skadeståndsanspråk kan ställas av någondera parten.

De gavs inte möjlighet att besiktiga fastigheten innan kontraktsskrivningen, trots uttryckligt önskemål därom och att tid fanns. För att lugna dem har mäklare X förklarat att det är praxis att besiktningen sker i efterhand och att köparen i kontraktet ges möjlighet att frånträda köpet efter besiktningen. Besiktningen utvisade att fastigheten var behäftad med omfattande fel och brister men även att frågelistan som bilagts köpekontraktet var uppenbart felaktig. Samma dag informerade de mäklaren om utfallet av besiktningen. Mäklaren tillfrågades om han vill ha en kopia av protokollet, vilket han inte ville. Han informerade dem om att de hade tre alternativ att välja på, två som innefattade att säljaren ”fixar” golvet och ett som innefattade att de själva ”fixar” golvet och köpeskillingen sänks med en viss summa. Den 4 november 2005 informerade de mäklaren om önskemål om återgång. Mäklaren läste då högt ur köpekontraktets § 14 st 8 och hävdade att köpet skall fullföljas eftersom säljarna hade åtagit sig att åtgärda golvet. Först vid möte den 7 november hos mäklaren tog denne en kopia av besiktningsprotokollet och frågade om vad som skulle åtgärdas. De radade då upp ett flertal exempel på tidigare ej kända brister, bland annat den felaktiga takkonstruktionen, mögel, rötangrepp, dränering och vatten i grunden och hänvisade i övrigt till besiktningsprotokollet. Något åtagande att åtgärda felen framfördes inte. Den 9 november 2005 skickade de via rekommenderat brev skrivelser till mäklaren och säljaren med begäran om återgång. Den 14 november 2005, dvs. efter att tidsfristen för begäran om återgång gått ut och efter deras begäran om återgång, erhöll de en handling där säljaren åtog sig vissa uppräknade åtgärder på fastigheten. Den 21 november 2005 motsatte sig säljarna skriftligen att köpet skulle återgå. Den 22 december 2005 såldes fastigheten till annan köpare. Vid denna försäljning använde mäklaren sig av det besiktningsprotokoll de låtit bekosta.

Handpenningen

Handpenningen har inte återbetalats till dem. Någon förklaring till detta har de inte fått

De begär att Fastighetsmäklarnämnden förklarar att mäklaren inte äger rätt till provision eller ersättning för kostnader vid försäljning nummer två av fastigheten.

Till anmälan har fogats kopia av: köpekontrakt, fastighetsbeskrivning, depositionsavtal, besiktningsprotokoll, besiktningsmannens kostnads-beräkning, brev med begäran om återgång, brev från säljaren, skrivelser till mäklaren angående handpenning, tingsrättsinlaga från säljaren.

I depositionsavtalet anges att deposition sker i anledning av att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor i köpekontraktets § 15.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttranden uppgett bland annat följande.

Information om besiktning före köpet

Han har informerat köparna om att det fanns möjlighet att besiktiga såväl före som efter köpet. Han har, på köparnas undran om det fanns möjlighet att besiktiga huset före budgivningen, svarat att detta inte var brukligt. Säljarna hade önskemål om att alla budgivare skulle ha ett lånelöfte utan förbehåll. Anmälnas uppgift om sådant lånelöfte visade sig, efter

avslutad budgivning, vara felaktig. Anmälarna fick möjlighet att inom viss tid skaffa ett lånelöfte utan förbehåll och accepterade i samband med detta att besiktning skulle ske efter köpet. Det fanns inte tid att besiktiga före den dag säljarna angett som sista dag för undertecknande av köpekontraktet.

Ny information i samband med kontraktsskrivningen

I den version av frågelistan som användes vid första visningen nämndes inte något om avsaknad av bygglov. Däremot angavs att byggnaden inte var "fullt utbyggd enligt bygglov". Vid visningarna uppkom specifika frågor om detta, varför han frågade säljarna hur det egentligen förhöll sig. Det visade sig då att hela bygglovet i och för sig inte var utnyttjat, men också att det saknades bygglov för en mindre del av tillbyggnaden, där säljaren hade inrett ett kontorsrum. Samtliga spekulanter, även anmälarna, fick i god tid information om detta. Informationen dokumenterades i en ny frågelista, vilken undertecknades och överlämnades vid kontraktsskrivningen. Han har inte sagt att bygglovet var något som skulle klaras ut vid besiktningen.

Kontraktsgenomgång och återgångsvillkor

Genomgången av kontraktet tog uppemot en och en halv timme. Normalt tar kontraktsgenomgångarna cirka en timme, men i detta fall blev det en längre diskussion om besiktning m.m. Han lade stor vikt vid att förklara hur besiktningen skulle gå till och vad köparna skulle iakttä för att kunna begära återgång etc.

Besiktningssklausulen i § 14 har, med några få betydelselösa undantag, tillhandahållits av Mäklarsamfundet. Köpekontraktets § 15 tjänar endast som ett förtydligande och har ingen självständig funktion. § 15 hänvisar till de materiella bestämmelserna i § 14. Man kan möjligen ha synpunkter på formuleringen att "köparen godkänner besiktning enligt 14 §". Vad som avses, och som inte går att missförstå om man inte har särskilt intresse av detta, är att köpet kan återgå under förutsättning att köparen har möjlighet till återgång enligt bestämmelserna i köpekontraktets § 14. Han berättade för anmälarna att köpekontraktet som helhet bygger på en standardram, varpå tillägg och ändringar kan göras med hänsyn tagen till den aktuella situationen. Alla har varit fullt införstådda med vad som angetts ovan. Av brevet från köparnas ombud den 9 november 2005 framgår också att det är bestämmelserna i 1 § 14 och inte § 15 som köparna lagt till grund för sin begäran om återgång. Som grund för hävning/återgång har anmälarna även påstått svikligt förledande från säljarnas sida. De har även begärt skadestånd av säljarna. Ingenstans i anmälan sägs att köparna skulle ha trott att de hade rätt till ett s.k. öppet köp. Att man senare i tingsrättsprocessen åberopat § 15 som grund för återgång framstår som en ren efterhandskonstruktion. Eftersom den ändå har framkommit synpunkter på klausulen kommer han framöver att utforma denna på ett mer traditionellt sätt.

Parterna var helt överens om att säljarna omgående, och senast dagen för köparnas begäran om återgång, skulle lämna besked om hurvida de åtog sig att avhjälpa eventuella fel eller inte. Vid besiktningen uppdagades vissa fel. Båda parter förklarade emellertid att detta skulle lösas; det var alltså inte tal om att köparna skulle begära återgång. När protokollet tillställdes köparna ville en av dem inte fullfölja köpet. Han fick då återigen förklara besiktningssklausulens innehåll, det vill säga att säljarna hade rätt att förhindra en begäran om återgång genom att åta sig att avhjälpa felet. Han bad köparna specificera vilka fel de gjorde gällande och ville ha avhjälpta, vilket de gjorde per telefon. Han bokade ett möte med parterna till den 7 november 2005 då man gick igenom de fel köparna gjorde gällande. Säljarna förklarade att de var villiga att fackmannamässigt åtgärda samtliga påtalade fel, vilket dokumenterades i skrift

den 10 november 2005. Dagen därpå meddelade han köparna att säljarna upprättat en skriftlig garanti där de förband sig att åtgärda samtliga fel. Han bad att få mejla över garantin men en av köparna uppgav att han inte kunde sin e-postadress. Det kan noteras att anmälarna har begärt att provisionen skall sättas ned med stöd av 22 § FML. Nedsättning kan emellertid endast komma ifråga om det är klarlagt att mäklaren i och för sig är provisionsberättigad. Med andra ord tycks anmälarna vara av uppfattningen att det faktiskt föreligger ett bindande köpekontrakt.

Överlämnande av besiktningsprotokollet

Säljarna som hade tillgång till anmälarnas besiktningsprotokoll överlämnade detta till de nya köparna.

Handpenning

Han har förklarat varför handpenningen inte utbetalades. Vidare innehåller depositionsavtalet en avtalad innehållanderätt. Denna klausul, som numera återfinns i alla standardavtal, avser att råda bot på det problem som aktualiserades i NJA 2001 s. 292.

Till yttrandet har fogats kopior av ursprunglig frågelista, ny frågelista, anmälarnas begäran om återgång, inlägga från anmälarna i rättegång mot säljarna, garantiförbindelse från säljarna, E-postmeddelande från mäklare X till anmälarnas ombud, uppdragsavtal, objektsbeskrivning, notering av id-kontroll, anteckning om bud och budgivare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

Förutsättningarna för köparens rätt att begära återgång

I besiktningsklausulen anges att köparnas rätt att frånträda avtalet är avhängig om säljaren skriftligen åtar sig ersätta kostnaden för ett fackmannamässigt avhjälpande av felet alternativt att före tillträdesdagen fackmannamässigt avhjälpa felet. Någon tidpunkt för när säljaren senast måste meddela om denne avser att åta sig ersätta kostnaden eller avhjälpa felet anges inte. Den aktuella klausulens lydelse medger säljaren en ensidig rätt att fram till tillträdesdagen hålla frågan om köpets återgång öppen, dvs. drygt fem månader efter undertecknandet

av kontraktet och knappt fem månader efter det att tidsfristen för köparens begäran om återgång löpt ut.

Mäklaren har uppgett att parterna var helt överens om att säljarna omgående, och senast dagen för köparnas begäran om återgång, skulle lämna besked om huruvida de åtog sig att avhjälpa eventuella fel eller inte. Denna överenskommelse framgår dock inte av klausulen. Vid utformningen av en klausul i ett köpekontrakt har fastighetsmäklaren ett självständigt ansvar för klausulens utformning. Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. Detta för att undvika framtida tvist. Det är av avgörande betydelse för såväl köpare som säljare att en besiktningklausul utformas på ett sådant sätt att det inte råder någon tvekan om vad som har avtalats mellan parterna.

Oklarheten avseende förutsättningarna för köparens begäran om återgång förstärks genom att det i § 15 i köpekontraktet styckena 1-3 har angetts att

Som förutsättningar för detta köpekontrakts fullföljande gäller:

- att köparen beviljas lån enligt § 1
- att köparen godkänner besiktning enligt § 14

Om ovanstående villkor ej har uppfyllts senast 2005-11-11 och avtal om förlängning av villkorstiden ej har träffats senast samma dag skall avtalet i sin helhet återgå och inbetald handpenning oavkortad återbetalas till köparen utan att skadeståndsanspråk kan ställas av någondera parten.

Denna klausul medför en osäkerhet om vad som gäller avseende säljarens rätt enligt 14 § att förhindra återgång.

Att medverka till att oklara villkorsklausuler införs i ett köpekontrakt står inte i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar i sig en varning.

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

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning då han har medverkat till att oklara villkorsklausuler införts i ett köpekontrakt.

2008-03-26:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om identitetskontroll och besiktningklausul

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I anledning av att mäklare X sedan registreringen i augusti 1996 varit föremål för Fastighetsmäklarnämndens uppmärksamhet i några tillsynsärenden och att nämnden vid några tillfällen

blivit kontaktad per telefon av köpare och säljare som varit i kontakt med mäklare X har nämnden funnit att det föreligger skäl att genomföra en utvidgad granskning av hans verksamhet. Nämnden har vid granskningen kontrollerat uppdragsavtal, objektsbeskrivning, dokumentation av identitetskontroll, överlåtelseavtal, likvidavräkning och depositionsavtal i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 januari 2007 – den 30 juni 2007 samt granskat dessa handlingar.

Vid den utvidgade granskningen har följande noterats.

Identitetskontroll

På blanketten för identitetskontroll har mäklare X noterat ”Identitet känd” avseende uppdragstagarna i fyra förmedlingsuppdrag och avseende köparna i två förmedlingsuppdrag.

Återgångsvillkor

I ett köpekontrakt återfinns ett återgångsvillkor där första och andra styckena har följande lydelse.

Köparen har rätt att efter köpet låta besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig besiktningssman. Om köparen efter att ha genomfört en sådan besiktning inte önskar stå fast vid köpet, äger köparen rätt att begära köpets återgång. I detta fall äger även säljaren rätt att frånträda köpet alternativt bekosta åtgärdandet av eventuella fel och brister eller nedsättning av köpeskillingen.

Begäran om återgång skall framställas skriftligen till säljaren senast den 2007-03-16 varvid erlagd handpenning skall återbäras till köparen. I övrigt skall inga skadeståndsanspråk ställas från någondera parten.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttranden uppgett bland annat följande.

Identitetskontroll

- 1) Uppdragsgivarna är vänner till hans kollega på firman. Kollegan var med på intaget och även involverad i det vidare försäljningsarbetet.
- 2) Identitetskontrollen av uppdragsgivarna är utförd långt innan försäljningsarbetet påbörjades. Utskrift av identitetshandlingar har bifogats.
- 3) Uppdragsgivarna är vänner till familjen.
- 4) Uppdragsgivaren är en vän till familjen. Angående köparna har han och hans aktiebolag under 15 års tid anlitat ett i yttrandet namngivet revisionsföretag som revisor. En av köparna är chef på K-kontoret. Därigenom är han väl förtrogen med honom sedan lång tid tillbaka. Dessutom har han träffat familjen i golfsammanhang vid ett flertal tillfällen, då de spelar i samma klubb.
- 5) Identitetskontroll av köparna har gjorts på annat objekt. De hade i uppdrag att sälja deras lägenhet. Utskrift av identitetshandlingar har bifogats.

Återgångsklausul

Detta var en formulering som avtalsparterna själva bestämde. Anledningen var att vid eventuella fel som framkommer vid besiktningen och därtill eventuell prutning av priset, så skulle säljaren närhelst kunna dra sig ur köpet eftersom ett prisavdrag redan var gjort innan besiktningen. Säljaren ville heller inte känna sig bunden av en utdragen fastighetsundersökning och

utredande analyser som skulle kunna försinka försäljningsprocessen. Kravet från säljaren var ett villkor för kontraktsskrivningen och köparen accepterade formuleringen. Köparen är chef på Ks största revisionsbyrå och van vid att studera dokument.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Identitetskontroll

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. Identitetskontroll skall även utföras beträffande annan än den som vill inleda en affärsförbindelse vid transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

I p 4.1 Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt (i dess lydelse från och med den 31 december 2007) framgår att skyldigheten att kontrollera säljarens och köparens identitet enbart kan underlåtas under förutsättning att personen i fråga är känd för mäklaren. För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han 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 denna är att betrakta som känd bör mäklaren spara en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts.

När det gäller identitetskontrollen har mäklare X avseende uppdragsgivarna i två förmedlingsuppdrag uppgett att de är vänner till familjen (pp 3 och 4 i mäklarens yttrande ovan). Av utredningen framgår inte om uppdragsgivarna verkligen är att betrakta som kända i penningtvättlagstiftningens mening. Mäklare X har dock sparat en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts av dem.

Mäklare X har vidare avseende ett förmedlingsuppdrag uppgett att uppdragsgivarna är vänner till hans kollega på firman (p1 i mäklarens yttrande ovan) samt avseende köparna i ett annat förmedlingsuppdrag att han genom det revisionsbolag hans bolag anlitat under lång tid är väl förtrogen med den ena köparen och att han har träffat familjen i golfsammanhang vid ett flertal tillfällen (p 4 i mäklarens yttrande ovan). Med beaktande av gällande krav för identitetskontroll finner Fastighetsmäklarnämnden att det ankommit på mäklare X att utföra identitetskontroll avseende uppdragsgivarna och köparna i dessa förmedlingsuppdrag. Nämnden finner dock att det kan stanna vid detta påpekande.

Besiktningssklausul

Mäklare X har uppgett att avsikten med klausulen var att säljaren inte ville känna sig bunden av en utdragen fastighetsundersökning och utredande analyser som skulle kunna försinka försäljningsprocessen. Säljaren skulle vid eventuella fel som framkom vid besiktningen och eventuell prutning av priset närhelst kunna dra sig ur köpet eftersom ett prisavdrag redan var gjort innan besiktningen. Kravet från säljaren var ett villkor för kontraktsskrivningen och köparen accepterade formuleringen. Köparen är chef på Ks största revisionsbyrå och van vid att studera dokument.

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Mäklaren skall därvid se till att överenskommelsen blir tydligt dokumenterad så att risk för tvist om dess tolkning undviks. Av klausulen framgår inte på ett tydligt sätt att köparens rätt att begära återgång inte begränsas av säljarens rätt enligt samma paragraf. Mäklare X har sålunda medverkat till ett återgångsvillkor som är otydligt formulerat. Mot bakgrund av angivna omständigheter finner Fastighetsmäklarnämnden att den kan anses tillräckligt med påpekande.

Fastighetsmäklarnämnden finner att ärendet med ovanstående påpekanden kan avskrivas från vidare handläggning.

2008-03-26:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X förmedlade i augusti 2007 en bostadsrätt.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden görs gällande att mäklaren i marknadsföringen av lägenheten har använt sig av ett så kallat lockpris där utgångspriset väsentligen understiger det högsta budet i budgivningen.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklaren att yttra sig i ärendet och att inkomma med bland annat kopia av överlåtelseavtalet i vilket följande återgångsklausuler återfinns. Mäklaren har yttrat sig även över dessa.

§ 14 Övriga villkor och bestämmelser

Detta avtal gäller under förutsättning att köparen beviljas kredit för fullgörande av detta köp. I det fall så ej sker äger köparen rätt omedelbart låta köpet gå åter och återfå erlagd handpenning. Besked angående eventuellt avslag skall ges av kreditgivaren skriftligen senast 2007-09-06, efter detta datum äger köparen ej längre rätt att låta köpet gå åter.

§ 16 Besiktning

Köparen ges rätt att besiktiga lägenheten. Om det, vid den av köparna beställda besiktningen, framkommer fel eller brister som beror på orsaker som vid tidpunkten för kontrakt ej kändes till, äger båda parter rätt att omförhandla eller häva detta avtal, varvid den erlagda köpeskillingen i sin helhet återgår till köparna. Besiktningen skall senast vara utförd 07-09-09 för att parterna skall kunna hävda sin rätt enligt detta avtal.

I § 14 ges köparen rätt att begära återgång om denne inte beviljas kredit. Av formuleringen framgår dock inte till vem köparen skall vända sig för att begära återgång.

I § 16 ges parterna rätt att under vissa förutsättningar omförhandla eller häva avtalet efter köparens besiktning. I villkoret anges när besiktningen senast skall vara utförd men det saknas

en angiven tidpunkt för när parterna senast kan återropa omförhandling eller återgång i anledning av besiktningen.

Anmälan

I samband med att anmälaren letat efter ny bostad fann han på [...] webbplats den aktuella bostadsrätten omfattande 1 rum, kokvrå, badrum samt balkong. Han noterade att priset i budgivningen hade ökat med ca 70 % från utgångspriset. I sin anmälan, som gjordes via e-post, länkade anmälaren till den marknadsföring som då fanns tillgänglig på Internet. I marknadsföringsmaterialet anges bland annat att budstart var 795 000 kronor motsvarande 30 577 kronor per kvadratmeter, att jämförelsepriset för en enrumslägenhet var 26 725 kronor per kvadratmeter samt att det då senast lagda budet var 1 350 000 kronor.

Mäklarens yttrande

Vid bedömning av marknadsvärdet har jämförelse gjorts med andra försäljningsobjekt, priset för den aktuella lägenheten har bedömts ligga på 30 000 kr – 35 000 kr per kvadratmeter, vilket skulle ge ett försäljningspris på 780 000 kr – 910 000 kr. Den aktuella lägenheten hade ett kök och badrum av äldre modell som var ganska slitna men ytskiktet i övrigt var uppfräschat. Överlåtelseavtal skrevs den 30 augusti 2007. Köpeskillingen blev 1 350 000 kronor efter 34 lämnade bud. Det höga försäljningsprisets avvikelse från bedömt marknadsvärde förklaras med att det fanns två budgivare som båda hade bestämt sig för lägenheten.

Det rådde ingen tvekan om innehållet i § 14. Det är "... självklart att köparen vänder sig till säljaren om köparen vill begära återgång" eftersom säljaren är köparens motpart, detta har inte varit oklart. Köparen har även tillfrågat mäklaren om han skulle kunna vara behjälplig med att formulera en eventuell begäran om återgång.

Tidpunkten för besiktning, enligt § 16, var bestämd vid överlåtelseavtalets undertecknande. Vid besiktningen skulle säljare, köpare och mäklare vara närvarande och en eventuell omförhandling eller återgång skulle diskuteras direkt efter besiktningen då även besiktningsmannen helst skulle vara med då han kunde värdera en eventuell skada.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Anmälan

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det strider mot god fastighetsmäklarsed att vid marknadsföring av ett objekt ange ett pris som väsentligt understiger det bedömda marknadsvärdet. Ett slutligt försäljningspris som väsentligt överstiger utgångspriset kan dock inte enskilt läggas till grund för bedömningen att utgångspriset varit satt för lågt i förhållande till det bedömda marknadsvärdet. Försäljningspriset kan påverkas av en rad faktorer såsom vilken tid som förflutit mellan annonsering och försäljning, oväntade prisuppgångar och intresset vid budgivningen. Dessa faktorer kan således medföra att mäklarens bedömning av marknadsvärdet i det enskilda fallet kan skilja sig i större eller mindre grad från det slutliga försäljningspriset utan att detta kan läggas mäklaren till last.

Vad som framkommit i frågan om så kallat lockpris ger inte anledning till vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Överlåtelseavtalet

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 att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen i 19 § fastighetsmäklarlagen har överförts i huvudsak oförändrad från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena framgår att det ansvar som åläggs fastighetsmäklaren innebär bland annat att denne skall vara aktiv och observant beträffande sådana frågor som måste lösas i samband med överlåtelsen. Han bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Om endera parten önskar ett särskilt avtalsvillkor åligger det mäklaren att klargöra villkorets innebörd samt att se till att det blir tydligt formulerat i köpekontraktet (jfr prop. 1983/84:16, s. 41).

Villkoret i överlåtelseavtalets § 14 reglerar köparens finansiering av köpet. Villkoret är otydligt utformat bland annat då det inte framgår vad som åligger köparen varken ifråga om att söka finansiering eller vid en begäran om återgång. Fastighetsmäklarnämnden vill påpeka vikten av att en återgångsklausul, även om parterna är överens, innehåller tydliga anvisningar för hur parterna skall agera men låter med detta påpekande saken bero.

För det fall att en besiktning inte kan ske före köpet kan parterna avtala om att en besiktning-klausul 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. Besiktning-klausulen i överlåtelseavtalets § 16 ger både köpare och säljare rätt att omförhandla eller häva avtalet om det vid besiktningen framkommer fel eller brister som beror på orsaker som var okända vid kontraktskrivningen. Fastighetsmäklarnämnden utgår från att villkoret inte har varit avsett att reglera den hävningsrätt som föreligger vid kontraktsbrott utan att parterna genom villkoret har getts möjlighet att under vissa förutsättningar begära återgång av köpet.

I den aktuella besiktning-klausulen saknas anvisning om hur parterna skall gå till väga om de vill använda sig av återgångsrätten och när de senast skall begära återgång. Mäklaren har att verka för att eventuella återgångsvillkor innehåller sådana anvisningar. Mäklaren bör vidare verka för att överenskommelsen även innehåller ett krav på att en begäran om återgång skall vara skriftlig för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter.

Påföljd

Mäklare X har medverkat vid utformningen av en återgångsklausul som är oklar på så sätt att det av villkoret inte framgår till vem en eventuell begäran om återgång skall riktas och inte heller inom vilken tidsram eller i vilken form den skall framföras. För detta skall han varnas.

2008-03-26:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om självinträde, förmedling från närstående, handel med fastigheter och förtroenderubbande verksamhet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning beträffande mäklare X.

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare Y varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämndens beslut 1997-03-13, dnr ---

Mäklare X och mäklare Y som är verksamma inom företaget mäklarföretaget M i K kritiserades redan år 1996 i en anonym anmälan för att bedriva handel med fastigheter. Av utredningen i rubricerat ärende framgår bland annat att mäklare X och mäklare Y sedan år 1988 äger bolaget S och att bolaget ägde sju hyresfastigheter som förvärvades under åren 1988-1991 samt att avsikten var att fastigheterna, alternativt bolaget, skulle säljas så snart marknaden medgav detta. Fastighetsmäklarnämnden fann att vad som kommit fram inte gav anledning till att anta att mäklare X och mäklare Y ägnade sig åt fastighetshandel och ärendet avskrevs från vidare handläggning.

Anmälan

I tre skrivelser till Fastighetsmäklarnämnden har riktats kritik mot Mäklare X och mäklare Y. Till två av skrivelserna har fogats artiklar ur [...] från januari 2007.

I en artikel daterad den 13 januari 2007 under rubriken ”Mäklare med eget imperium” uppges bland annat följande. Mäklarföretagets mäklare Y och mäklare X är mer än mäklare. Parallellt med sin förmedlingsverksamhet har de byggt upp ett fastighetsimperium med ett totalt taxeringsvärde på 60 miljoner kronor. Mäklare X och mäklare Y övertog 2005 företaget bolaget C tillsammans med mäklare Xs dåvarande hustru och mäklare Ys sambo vilka även sitter i styrelsen för företaget liksom för företaget bolaget M, som driver mäklarföretaget M i K sedan 1993. De båda sitter även som suppleanter i styrelsen för koncernmodern bolaget S där de flesta av mäklarnas fastigheter samlats. Totalt rör det sig om ett femtontal fastigheter med ett sammanlagt taxeringsvärde om 49 miljoner kronor. Husen består framför allt av bostäder och lokaler som hyrs ut till privatpersoner och företag i K och Å. Bostads- och lokaluthyrningen sker i samma lokaler som mäklarföretaget M och bolaget C har sin adress. Mäklare Y och mäklare X har ytterligare ett företag tillsammans (kommanditbolaget G) som har använts vid en del inköp av fastigheter till bolaget S.

Kritik riktad mot mäklare X

Bolaget S, som ägs av mäklare X och mäklare Y, har köpt in fastigheten Fn som mäklare X haft i uppdrag att förmedla. Mäklare X har emellertid inte gett in någon anmälan om så kallat självinträde till Fastighetsmäklarnämnden beträffande bolagets förvärv av fastigheten Fn. Detta strider mot fastighetsmäklarlagen.

2008-03-26:6

Kritik riktad mot mäklare Y

Mäklare Y kritiseras för att ha förmedlat fastigheten Yö *till* sin sambos syster som är närstående till mäklare Y, utan att ha anmält sambons systers förvärv till Fastighetsmäklarnämnden. Sambon är även styrelseledamot i bolaget M som bedriver förmedlingsverksamhet under beteckningen mäklarföretaget M i K. Bolaget M ägs i sin tur av bolaget S.

Mäklare Y kritiseras även för att han, enligt ett förmedlingsuppdrag den 20 februari 2006, förmedlat fastigheten Hv *från* sin far som är närstående till mäklare Y. Köpekontrakt tecknades den 20 april 2006.

Mäklare Y kritiseras dessutom för att han haft ett förmedlingsuppdrag beträffande fastigheten Tv som därefter köpts av bolaget S. Någon anmälan om självinträde har emellertid inte gjorts till Fastighetsmäklarnämnden.

Kritik riktad mot mäklare X och mäklare Y

Mäklare X och mäklare Y kritiseras för att ägna sig åt *handel med fastigheter* med anledning av sina fastighetsaffärer i bolaget S. De kritiseras även för att ägna sig åt *förtroenderubbande verksamhet* genom sina verksamheter i bolaget S, bolaget C och kommanditbolaget G samtidigt som de bedriver förmedlingsverksamhet i bolaget M under beteckningen mäklarföretaget M i K. Kritiken går ut på att det står i strid med fastighetsmäklarlagen att samtidigt bedriva fastighetsförvaltning och mäklarverksamhet i den utsträckning som sker. Enbart det faktum att verksamheterna bedrivs i samma lokaler borde enligt anmälan utgöra förtroenderubbande verksamhet.

Mäklare X och mäklare Y kritiseras även för att ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet genom att ge dem som söker hyresbostad i någon fastighet som ägs av något bolag som de kontrollerar (bolaget S, bolaget C och kommanditbolaget G) företräde till att hyra bostad om de samtidigt lämnar ett förmedlingsuppdrag på den fastighet eller bostadsrätt som de avser att sälja.

Mäklarna

Mäklare X har anfört följande.

Fastigheten Fn

Fastigheten är en kommersiell hyresfastighet som han fick i uppdrag att förmedla. Förmedlingsuppdraget var muntligt. Säljare var bolaget H. Fastigheten marknadsfördes på sedvanligt sätt och köpare blev det honom närstående bolaget S. Säljaren kände till och accepterade att han förmedlade fastigheten till ett närstående bolag. Enligt praxis strider det inte mot god fastighetsmäklarsed att i kommersiella förhållanden avtala bort förbudet mot närståendeförmedling. (Se Kammarrätten i Stockholm dom 2007-09-21, mål nr ---).

Mäklare Y har anfört följande.

Förmedlingen till sin sambos syster Yn

En fastighetsmäklare får inte förmedla en fastighet till sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen. I konkurslagen anges två kategorier av närstående dels de som är närstående på grund av släktskap dels de som är närstående på grund av ekonomiska mellanhavanden m.m. Utöver de uttryckligen angivna släktrationerna finns det en uppsamlade bestämmelse, som innebär att närstående är den som på annat sätt står mäklaren personligen särskilt nära. Till

denna kategori anses sambo och fosterbarn höra. I vissa fall har även en frånskild hustru ansetts höra dit. Däremot har man i praxis ansett att syskonbarn inte hör till närståendekretsen. En sambos syster hör alltså inte till närståendekretsen, varken enligt lag eller hittillsvarande praxis. Det kan inte heller ankomma på en tillsynsmyndighet att utöka området för vilka som ska anses stå mäklaren personligen särskilt nära. Här kan anmärkas att en sådan praxis skulle kunna få civilrättsliga konsekvenser, dels eftersom det sannolikt har betydelse för mäklarens provision om förmedling sker till en närstående, dels eftersom fastighetsmäklarnämndens närståendebegrepp är identisk med konkurslagens. Ytterligare ett skäl är att lagstiftningen har betydelse för frågan om disciplinära åtgärder från myndighets sida mot en enskild, vilket talar för en restriktiv tillämpning. Kammarrätten i Stockholm har vid flera tillfällen avvisat propåer om en extensiv eller analog tillämpning av lagens bestämmelser.

Mäklare Ys sambo är suppleant i styrelsen för bolaget M. Hon har dock inga ägarintressen i bolaget och är således inte heller närstående på denna grund.

Förmedlingen från sin far av fastigheten Hv

Lagstiftaren har valt att reglera frågan om förmedling till närstående men inte nämnt något om förmedling från närstående, dvs. förmedling av en fastighet som ägs av en till mäklaren närstående person. Bestämmelsen bör därför tillämpas konträrt och en analog tillämpning avvisas. Frågan har prövats av kammarrätten som förklarade att även om förmedling från närstående framstod som olämpligt så kunde det av rättssäkerhetsskäl inte komma ifråga att bedöma förfarandet som ett brott mot god fastighetsmäklarsed, i varje fall inte om mäklaren hade följt Konsumentverkets riktlinjer. Han har följt Konsumentverkets riktlinjer på området, dvs. informerat i objektsbeskrivningen att säljaren var närstående till mäklaren. Objektsbeskrivningen har fogats som en bilaga till köpekontraktet. Konsumentverkets riktlinjer har numera upphävts och det är osäkert vilken rättslig betydelse detta skall anses ha. Kammarrättens domar byggde ju endast *delvis* på riktlinjerna. I det aktuella fallet skedde emellertid förmedlingen under den tid som riktlinjerna var i kraft varför frågan inte är aktuell.

Fastigheten Tn

Fastigheten är en kommersiell fastighet som han tog in till förmedling den 31 augusti 1994. Förmedlingsuppdraget var muntligt. I april 1995 kom parterna överens om att lägga förmedlingsuppdraget på is och inte vidta några ytterligare marknadsföringsåtgärder. I praktiken hade förmedlingsuppdraget därmed upphört. År 1996 beslutade säljaren att överlåta fastigheten till bolaget S. Köpekontrakt tecknades den 3 september 1996. Säljaren kände till att köparen var ett till honom närstående bolag och hade inget att invända mot detta. Eftersom förvärvet ägde rum för mer än 10 år sedan finns inga handlingar sparade.

Mäklare X och mäklare Y har anfört följande.

Handel med fastigheter

Bolaget S ägs av dem. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och ägnar sig inte åt otillåten fastighetshandel oavsett vad som tidigare felaktigt angetts i årsredovisningen. Den felaktiga uppgiften har numera ändrats på så sätt att fastighetsförvaltning anges som bolagets enda verksamhetsområde.

För att det skall kunna bli fråga om otillåten handel måste det till såväl förvärv som avyttringar. (Se Fastighetsmäklarnämndens beslut 2001-10-24, dnr ---). Sedan år 1989 och framåt har bolaget köpt på sig ett mindre bestånd av hyresfastigheter. År 1996 förvärvade bolaget

fastigheten Tn. Fastigheten överläts 2006 sedan man kommit fram till att fastigheten, som bestod av fyra lägenheter, var för liten för att passa in i lägenhetsbeståndet. Fastigheten marknadsfördes inte i mäklarrörelsen utan försäljning skedde genom andra kanaler.

Syftet bakom förbudet mot handel med fastigheter är att allmänheten skall kunna räkna med att en registrerad fastighetsmäklare, som marknadsför ett objekt, alltid har ett förmedlingsuppdrag. Det skall med andra ord inte kunna förekomma att den som vänder sig till en mäklare plötsligt upptäcker att mäklaren inte alls har ett förmedlingsuppdrag utan att han istället själv är säljare. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (se prop. 1994/95: 14 s. 53) uttalas följande. ”På ett likartat sätt som när det gäller självinträde och förmedling till närstående innebär handel med egna fastigheter att mäklaren inte kan motsvara spekulanternas berättigade förväntningar på att han skall uppträda i sin yrkesroll som opartisk mellanman. När mäklaren själv intar säljarens roll finns det inga skäl att förvänta sig att han skall beakta köparnas intresse i nämnvärd grad.” I förhållande till det angivna syftet framstår förbudet mot fastighetshandel som långtgående och delvis irrationellt. Annorlunda uttryckt träffar bestämmelsens ordalydelse väsentligt fler fall än vad dess syfte kräver. En ändamålstolkning ger därför vid handen att bestämmelsen måste tolkas reduktionistiskt. Att lagstiftaren har förutsatt en reduktionistisk tolkning framgår av att förarbetena uttryckligen anger att bestämmelsen inte avser att träffa det fall när mäklaren köper eller säljer en privatbostadsfastighet för eget bruk trots att detta faller under bestämmelsens språkliga betydelseområde.

I denna del kan också nämnas att *ett* av departementschefens skäl för att föreslå förbudet mot handel med fastigheter var att allmänheten inte omfattades av fastighetsmäklarlagens skydd när mäklaren uppträdde som säljare. Denna uppfattning delades dock inte av lagutskottet. Det faktum att ett av skälen för bestämmelsen inte längre kan anses ha giltighet utgör även det ett skäl för en restriktiv eller reduktionistisk tolkning.

Sammanfattningsvis är det oklart vad som utgör otillåten handel med fastigheter. Sannolikt måste det vara fråga om en viss kvantitet och/eller kvalitet för att det skall bli fråga om otillåten handel. Vidare torde försäljningar i rent vinstsyfte få bedömas strängare än försäljningar som betingas av ändrade förhållande och liknande skäl. Mäklarsamfundets ansvarsnämnd har gjort ett principiellt uttalande i frågan, där man framhöll att det väsentliga inte är fastighetens karaktär, dvs. att det är mäklarens privatbostad eller en kommersiell fastighet. Det väsentliga är istället att försäljningen sker privat och således separeras från mäklarens näringsverksamhet och hans ordinarie marknadsföringskanaler.

Slutligen är det inte korrekt att den som lämnar ett förmedlingsuppdrag till någon av dem får förtur som hyresgäst. Men även om så hade varit fallet skulle det knappast ligga något klandervärt i detta.

Handlingar i ärendet

Till yttrandet har fogats köpekontraktet för fastigheten Fn, uppdragsavtal och objektsbeskrivningar jämte köpekontrakt för fastigheten Yö och Hv. Beträffande Yö har även getts in en spekulantlista.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Kritiken mot mäklare X

Förmedling till närstående juridisk person (fastigheten Fn)

Domen från Kammarrätten i Stockholm 2007-09-21, målnr --- till vilken mäklare X hänvisar, gällde frågan om en mäklare genom att förmedla en kommersiell fastighet till närstående, istället för att säga upp uppdraget och anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden, hade handlat i strid med sina skyldigheter enligt 13 § fastighetsmäklarlagen och därför skulle meddelas varning. Fastighetsmäklarnämnden och länsrätten gjorde bedömningen att 13 § fastighetsmäklarlagen inte är dispositiv, och därmed tillämplig även i kommersiella förhållanden, vilket medförde att mäklaren i fallet tilldelades en varning då han inte sagt upp uppdraget när det blev aktuellt att förmedla till en närstående (hans sambo) samt att någon anmälan till Fastighetsmäklarnämnden inte ägt rum. Kammarrätten ansåg i likhet med underinstanserna att förbudet mot förmedling till närstående är klart, entydigt och förutsägbart till sin lydelse och att det inte råder något tvivel om att denna regel är tvingande i förhållande till konsument. Däremot fann kammarrätten att förbudet i 13 § dock föregås av den allmänna bestämmelsen i 4 § fastighetsmäklarlagen i vilken stadgas att bestämmelserna i denna lag inte får frångås till förmån för en konsument som köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk eller som säljer en fastighet som han har innehaft huvudsakligen för enskilt bruk. Enligt kammarrättens mening utesluter inte den lagtekniska metod som har valts att även 13 § i fastighetsmäklarlagen är dispositiv då såväl köpare som säljare inte är konsumenter. Kammarrätten anför vidare att det i förarbetena visserligen uttalas att förbudet mot förmedling är ”ovillkorligt” (se prop. 1995/95: 14 s. 77). Kammarrätten konstaterar att detta synsätt inte kommit till klart uttryck i vare sig 4 eller 13 §§ och att det därför finns utrymme för olika tolkningar. Detta medförde att kammarrätten upphävde varningen. Mot den bakgrunden skall förmedlingen inte föranleda någon Fastighetsmäklarnämndens vidare åtgärd.

Kritiken mot mäklare Y

Förmedlingen till sin sambos syster (fastigheten Yö)

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla (förbudet mot s.k. självinträde). Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till någon närstående. I andra stycket samma paragraf anges vidare att om mäklaren eller någon honom närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet haft i uppdrag att förmedla, skall mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

Begreppet närstående definieras i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Som närstående på grund av familjerättsliga band med mäklaren avses den som är gift med mäklaren eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till mäklaren eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon samt den som på annat sätt står mäklaren personligen särskilt nära. Uppräkningen i konkurslagen om vilka personer som skall betraktas som närstående är inte uttömmande. Till dem som ska anses stå mäklaren personligen särskilt nära utan att deras släktskap uttryckligen anges i lagtexten räknas i första hand den kvinna eller man som mäklaren sammanlever med i ett äktenskapsliknande förhållande samt fosterbarn (se prop. 1994/95:14 s. 78, se även förarbetena till bestämmelsen i konkurslagen prop. 1975:6 s. 199). Enligt förarbetena bör även förutvarande svågerlag normalt kunna anses grunda närstående-förhållande och detsamma gäller maka eller make i tidigare äktenskap. I praxis har förutvarande make med hänsyn till omständigheterna bedömts vara närstående (NJA 1988:673).

Förbuden mot självinträde och förmedling till närstående infördes genom 1995 års fastighetsmäklarlag och ansågs viktiga för tilltron till mäklarkåren som helhet. Den säljare som vänder sig till en mäklare för att få dennes sakkunniga hjälp med en förmedling skall kunna utgå ifrån att mäklaren agerar alltigenom objektivt och att mäklaren inte blandar in eller låter sig påverkas av egna intressen. Mäklaren skall kunna leva upp till rollen som opartisk mellanman (prop. 1994/95:14 s 51 f.).

Enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning bör systemen till mäklare Ys sambo betraktas som närstående till honom. Detta medför att han i det aktuella fallet borde ha sagt upp förmedlingsuppdraget och lämnat säljaren viss tid för att ta ställning till om denne önskade anlita en annan mäklare. Eftersom mäklare Ys sambos syster jämte annan kom att förvärva fastigheten borde mäklare Y ha anmält förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden. Så har inte skett varför mäklare Y skall tilldelas varning.

Förmedlingen från sin far av fastigheten Hv

Förmedling från närstående regleras inte direkt i fastighetsmäklarlagen utan prövas utifrån vad som följer av god fastighetsmäklarsed. Kammarrätten har i två avgöranden uttalat att det finns risk för att en mäklare vid förmedling av en närståendes fastighet kan komma att påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härigenom kan komma att äventyras. Förmedling från närstående ansågs därför inte lämpligt. Med hänvisning bl.a. till att mäklarna iakttagit vad som föreskrevs i Konsumentverkets riktlinjer om tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster (KOVFS 1996:4) meddelades emellertid inte någon varning (Kammarrätten i Stockholm 2004-09-21, mål nr --- och ---). Om mäklaren inte följt Konsumentverkets riktlinjer har kammarrätten, liksom underinstanserna, ansett att mäklaren åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att förmedla från närstående (Kammarrätten i Stockholm 2004-12-20, mål nr ---). Konsumentverkets riktlinjer har upphört att gälla från utgången av april 2007.

I köpekontraktet från den 20 april 2006 anges att bland annat objektsbeskrivningen tillhör köpekontraktet. Av objektsbeskrivningen kan utläsas bland annat följande. *Obs! Säljaren är närbesläktad med ansvarig fastighetsmäklare.* Med hänsyn härtill och vad som sagts ovan finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare Ys förmedling av sin fars fastighet inte skall föranleda någon vidare åtgärd.

Fastigheten Tn

Enlig uppgift från mäklare Y har förmedlingsuppdraget ingåtts år 1994 och fastigheten köpts in av bolaget S år 1996. Någon dokumentation har inte presenterats beträffande den aktuella affären. Redan med beaktande av den tid som gått sedan det aktuella förvärvet finner Fastighetsmäklarnämnden inte anledning att vidtaga någon åtgärd varför anmälan i denna del lämnas utan avseende.

Kritiken mot mäklare X och mäklare Y

Handel med fastigheter och förtroenderubbande verksamhet

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter.

I förarbetena till den aktuella bestämmelsen (prop. 1994/95:14 s. 53 och 79) anförs bland annat följande. Handel med egna fastigheter innebär att mäklaren inte kan motsvara spekulanternas förväntningar på att han skall uppträda i sin yrkesroll som en opartisk mellanman. När

mäklaren själv intar säljarens roll finns det inga skäl att anta att han skall beakta köparens intresse i nämnvärd grad. En mäklare har givetvis rätt att själv sälja sin privatbostad. Han får dock inte göra det som ett led i sin mäklarverksamhet. Bestämmelsen förbjuder mäklaren att bedriva handel med egna objekt. En mäklare får inte förena förmedlingsverksamheten med handel med fastigheter. Det gör ingen skillnad om mäklaren separerar de olika verksamhetslagen så att förmedlingsverksamheten bedrivs i en juridisk person och handel med egna objekt i en annan.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett beslut den 21 juni 2001, dnr ---, uttalat att såväl köp som försäljning måste äga rum för att det skall anses vara fastighetshandel. Detta medför således att endast köp av fastigheter inte innebär att en fastighetsmäklare bryter mot förbudet i 14 § avseende handel. Av utredningen framgår att fastigheten Tn har förvärvats av bolaget S år 1996 och att fastigheten avyttrats år 2006. Fastighetsmäklarnämnden finner att det inte kan bedömas vara handel med fastigheter att en viss omsättning av fastigheter görs inom ramen för ett fastighetsbestånd. Detta innebär att om köp och försäljning sker med så långt tidsintervall som i detta fall så kan det inte betraktas som handel med fastigheter. Några ytterligare belägg för att det förekommit handel med fastigheter dvs. både köp och försäljningar har inte framkommit.

Förtroenderubbande verksamhet

I lagens förarbeten (prop. 1994/95 s. 80) anförs att vad gäller annan verksamhet än fastighetshandel så skall den generella utgångspunkten för bedömningen av dessa frågor vara att en mäklare inte får förena sin förmedlingsverksamhet med någon annan verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att han skulle kunna påverkas av ovidkommande hänsyn till men för köpare eller säljare vid fullgörandet av förmedlingsuppdragen.

Huruvida en verksamhet skall anses otillåten enligt 14 § bör bedömas mot bakgrund av om verksamheten till sin art kan anses förtroenderubbande. Bedömningen som sådan bör i regel göras i förväg utan hänsyn till enskilda framtida förmedlingsuppdrag.

En verksamhet som består i fastighetsförvaltning bör inte generellt sett betraktas som förtroenderubbande enligt 14 § fastighetsmäklarlagen och det förhållandet att mäklare X och mäklare Y bedriver såväl fastighetsförmedling som fastighetsförvaltning innebär inte med automatik att förtroendet för dem som fastighetsmäklare rubbas.

Att verksamheterna bedrivs i samma lokaler innebär inte i sig att verksamheten är förtroenderubbande. En fastighetsmäklare som bedriver sidoverksamhet kan emellertid inte bortse från denna när ett förmedlingsuppdrag aktualiseras. Finns det ett sådant samband mellan sidoverksamheten och det enskilda förmedlingsuppdraget så att det finns risk att förtroendet för mäklaren i dennes yrkesroll skadas kan det inte anses förenligt med god fastighetsmäklarsed att åta sig uppdraget. (Jfr. Regeringsrättens dom 2006-12-01, mål nr ---).

För det fall att mäklare Xs och mäklare Ys sidoverksamhet skulle kunna medföra att köpare och säljare i ett förmedlingsuppdrag rubbas i sitt förtroende för dem som fastighetsmäklare skall förmedlingsuppdraget enligt god fastighetsmäklarsed avstås. I förevarande fall har inte framkommit några omständigheter som ger belägg för att förmedlingsuppdrag mottagits i strid med god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden finner därför inte att det är visat eller att det föreligger anledning att anta att mäklare X och mäklare Y ägnar sig åt förtroenderubbande verksamhet.

Påföljd

Mäklare Y har förmedlat en fastighet till sin sambos syster utan att avsäga sig uppdraget och anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden. För detta skall han meddelas varning.

2008-03-26:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har den 27 juni 2006 dömts av S tingsrätt för försvårande av skattekontroll till villkorlig dom med samhällstjänst 50 timmar. Om fängelse i stället hade valt som påföljd skulle fängelse en månad ha dömts ut. Han har, enligt vad som framgår av tingsrättens dom, i samband med sin jordbruksrörelse uppsåtligen eller av grov oaktsamhet åsidosatt sin bokförings-skyldighet i samband med ett antal djurförsäljningar under åren 2000 till 2003.

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

Produktionen sköttes av anställd personal men som ägare hade han självklart kvar det fulla ansvaret för företaget. Hela jordbruksverksamheten har efter händelsen överlåtits till en arrendator i syfte att eliminera risken för en upprepning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Mäklare X registrerades som mäklare den 10 juli 1987. Han har inte varit föremål för tillsyn tidigare. Domen angående försvårande av skattekontroll omfattar i sig ett sådant allvarligt brott att hans lämplighet som fastighetsmäklare skulle kunna ifrågasättas. Eftersom brottsligheten ligger långt tillbaka i tiden och avser annan verksamhet än mäklarrörelsen finner Fastighetsmäklarnämnden inte skäl till någon ytterligare åtgärd. Ärendet skall därför avskrivas.

2008-03-26:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om bokningsavtal och redovisning av deponerade medel m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparna av ett nyproducerat hus. De har framfört kritik mot mäklare Xs agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Kritiken avser i första hand mäklarens hantering av deponerade medel.

Anmälan

Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

De undertecknade ett bokningsavtal hos mäklaren och erlade en bokningsavgift på 75 000 kr. Efter överenskommelse mellan mäklaren och säljaren bestämdes att de fick göra delbetalningen för tillval till mäklarens klientmedelskonto då det var långt kvar tills huset skulle finnas på plats. De erhöll ett kvitto från mäklaren. Pengarna skulle betalas ut i samband med att husaffären genomfördes. De blev osäkra när de fick kontraktet hemskickat från säljaren. Mäklaren hade i detta skede lämnat över allt till säljaren, all kontakt fick tas med säljaren. De fick inte någon hjälp av mäklaren i samband med kontraktskrivning och konflikt. Säljaren hotade med stämning om de inte skrev på. Eftersom arbetet var så dåligt utfört önskade de en egen besiktningsman men blev först nekade detta. Under ett möte med säljaren kom de överens om att de medel som då fanns på mäklarens klientmedelskonto skulle innehållas tills deras egen besiktningsman gjort husesyn och eventuella fel avhjälpats. Detta meddelades mäklaren både skriftligt och muntligt i september 2006. Besiktningen genomfördes i oktober då flera fel och brister upptäcktes. Dessa skulle åtgärdas men arbetet utfördes inte enligt gällande branschregler. Tvisten har pågått under lång tid och är ännu inte avslutad. Vid ett möte i oktober 2007 hävdade mäklaren att pengarna fanns kvar på kontot men att han ”så småningom” var tvungen att betala ut dem. De önskade då att pengarna skulle betalas till länsstyrelsen. Mäklaren har senare medgivit att pengarna redan hade betalats ut till säljaren. Detta har försatt köparna i ett mycket sämre läge och de känner sig illa behandlade.

Till anmälan har bland annat fogats kopia av bokningsavtal, köpekontrakt och likvidavräkning. På likvidavräkning från den 25 september 2006 finns följande handskrivna tillägg *Finns på S klientmedelskonto för utbetalning efter NNs syn 2 oktober och efter att eventuella anmärkningar åtgärdats*. Handlingen har undertecknats av företrädare för säljaren och av köparna, vilka också signerat tillägget.

Det inskickade bokningsavtalet är upprättat som det säljande bostadsföretagets dokument. Avtalet har undertecknats av köparna den 25 september 2005 och av företrädare för säljaren påföljande dag. I inledningen anges bland annat uppgifter om preliminär tillträdesdag, köpeskilling och hustyp. Bokningsavgiften uppgår till 75 000 kr. Avtalet innehåller vidare följande text. *Denna bokning skall leda till tecknande av köpekontrakt när lantmäteriförrättningen är klar och ändrings- och tillvalsarbeten är beställda, dock senast när husstomme är monterad.*

Om blivande köpare väljer att inte teckna köpekontrakt återbetalas inte bokningsavgiften utan utgör ersättning för av S havda kostnader.

Bokningsavgiften betalas inom en vecka på bankgironr ---.

Bokningen gäller till köpekontrakt tecknats och får ej överlåtas.

Köparen äger rätt att häva detta bokningsavtal senast den 2005-10-23 i det fall köparens valmöjligheter ej kan tillgodose av S och får då bokningsavg återbetald.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttrande och anfört följande.

Han fick i uppdrag att förmedla blivande fastigheter där säljaren projekterade ett bostadsområde. Uppdraget var begränsat till att finna köpare som var villiga att träffa bokningsavtal med säljaren om förvärv av något av objekten. Markägaren hade tagit fram bokningsavtal. Han informerade samtliga spekulanter om att hans uppdrag inte innefattade förhandlingar om och medverkan till framtagande av köpekontrakt, entreprenadavtal och annat. Han klargjorde att hans uppdrag enbart var att tillse att bokningsavtal upprättades och att det efter köparens undertecknande översändes till markägaren. Han tillhandahöll anmälarna ett antal boendekostnadskalkyler som byggde på olika tillvalsalternativ. Bokningsavtalet undertecknades av anmälarna i september 2005 och översändes till markägaren för vidare handläggning. Därmed var hans uppdrag slutfört. Anmälarna förhandlade med säljaren om tillval m.m. och enligt avtalet skulle betalning av tillvalen ske mot separat faktura med 20 % vid beställningen och med resterande belopp vid tillträdet. Anmälarna kontaktade honom i samband med att de fick fakturan och redovisade att de kände oro för att betala till en byggare som kunde gå i konkurs innan det som skulle betalas hade levererats. Han rekommenderade dem att avtala med säljaren om att beloppet skulle insättas på ett spärrat bankkonto. Detta resulterade i att han fick i uppdrag från parterna om att förvalta beloppet. Enligt hans uppfattning innebar uppdraget att han skulle förvalta 209 704 kr fram till dess att tillvalen faktiskt levererats. Han mottog beloppet i december 2005. Eftersom parterna inte träffades hos honom kom något sedvanligt depositionsavtal inte att upprättas. Han upprättar regelmässigt skriftliga depositionsavtal och inser att det hade varit lämpligt att i ärendet upprätta ett sådant. Vid tidpunkten för anmälnas överföring av det aktuella beloppet var parternas samfälliga uppfattning och mening att omhändertagandet skulle ske fram till dess att tillvalen faktiskt levererats. Anmälarna har inte ens påstått att leverans inte har skett. Han har därför haft att redovisa det deponerade beloppet. Anmälarna synes ha önskat använda det deponerade beloppet som säkerhet för fullgörandet i övrigt av entreprenaden. Någon sådan deposition skulle han inte ha åtagit sig. Tillträde genomfördes i september 2006. Han var inte inblandad i detta. Parterna har själva upprättat likvidavräkningen. Det tillägg som parterna skrivit för hand har tillkommit utan samråd med honom. Under våren hade han flera kontakter med säljaren för att efterhöra vad som skulle ske med det deponerade beloppet och fick besked om att några frågor återstod att lösa. Han informerades sommaren/hösten 2007 om att parterna hade olika uppfattningar om hur entreprenaden utförts och säljaren framförde då krav på honom om utbetalning. Vid konsultation med jurister på S fick han besked om att det mest korrekta förfarandet var att redovisa det deponerade beloppet. Utbetalningen till säljaren gjordes den 31 augusti 2007.

Vad gäller bokningsavtalet har mäklare X anfört följande.

Avtalet saknar i och för sig närmare anvisningar om på vilket sätt hävning skall ske. Han har dock inte haft möjlighet att påverka avtalets innehåll.

Mäklare X har även inkommit med bland annat kopia av uppdragsavtal, objektsbeskrivning och boendekostnadskalkyler. Enligt uppdragsavtalet utgår provision med fast arvode. Arvodet är förfallet till betalning när bindande överlåtelseavtal träffats mellan säljare och köpare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Förmedlingsuppdragets omfattning

Det framgår av 19 § fastighetsmäklarlagen att mäklaren skall hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen om inte annat har avtalats. I ett förmedlingsuppdrag ingår emellertid vissa moment som är obligatoriska för mäklaren i förhållande till en konsument och som mäklaren inte kan underlåta att utföra. I detta sammanhang bör framhållas att mäklaren, enligt 18 § samma lag, före köpet skall tillhandahålla köparen en objektsbeskrivning samt en boendekostnadskalkyl. Dessa handlingar har ingivits i ärendet. Mäklare X har förklarat att hans uppdrag varit begränsat till att finna köpare som var villiga att teckna bokningsavtal med säljaren om förvärv av något av de marknadsförda objekten. Uppgifterna i ärendet visar entydigt på att han inte heller medverkat i samband med att köpekontrakt och entreprenadavtal tecknades. Utredningen ger inte belägg för att mäklare X skulle ha åsidosatt de skyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen i samband med utförandet av förmedlingsuppdraget i detta avseende.

Bokningsavtalet

Utgångspunkten är att mäklaren inte får medverka till avtal som innehåller oskäliga avtalsvillkor eller som är oklara i något avseende. Av omsorgsplikten följer att mäklaren skall vara uppmärksam så att väsentliga frågor regleras mellan parterna. Det finns också en allmän skyldighet för mäklaren att göra parterna uppmärksamma på avtalsvilkors innebörd och konsekvenser.

Ett löfte att i framtiden köpa eller sälja en fastighet är inte bindande. Genom ett s.k. handpenningavtal kan en köpare åta sig att ersätta säljaren dennes skada om köpet inte kommer tillstånd. Handpenningen utgör ett tak för skadeståndet. Om säljarens skadeståndsfordran skulle vara mindre än handpenningen skall överskottet normalt betalas tillbaka till köparen. Det torde strida mot god fastighetsmäklarsed att mäklare medverkar till ensidigt bindande handpenningavtal i samband med överlåtelser mellan näringsidkare och konsument.

Det aktuella bokningsavtalet, som upprättats på säljarens dokument, är utformat som ett handpenningavtal och innehåller formuleringen ”om blivande köpare väljer att inte teckna köpekontrakt återbetalas inte bokningsavgiften utan utgör ersättning för av J havda kostnader”. Avgiften uppgår till 75 000 kr. Vilka kostnader som avses framgår inte av avtalet. Fastighetsmäklarnämnden noterar att mäklararvodet förfaller till betalning först när bindande överlåtelseavtal träffats mellan säljare och köpare.

Mäklare X har gjort gällande att han inte haft möjlighet att påverka bokningsavtalets innehåll. Av utredningen får emellertid anses framgå att han medverkade då köparna undertecknade avtalet. Fastighetsmäklarnämnden anser att han därmed har ett ansvar för avtalets utformning

och att han i vart fall borde ha uppmärksammat parterna på obalansen i avtalet. Han borde också ha verkat för att köparens ersättningsansvar begränsades och att det dokumenterades att bokningsavgiften skulle avräknas på köpeskillingen om så var fallet. Med hänsyn till att omständigheterna kring avtalsituationen inte är klarlagda anser nämnden att det kan stanna vid ovanstående påpekanden.

Depositionen

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

När mäklaren tar emot medel för förvaltning på klientmedelskontot blir han redovisningsskyldig för dessa. Mäklaren skall därför se till att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när deponerade medel skall utbetalas. Mäklare X har medgivit att det hade varit lämpligt att upprätta ett skriftligt depositionsavtal med parterna. Han kan inte undgå kritik för sin underlåtelse i detta avseende.

Anteckningen på likvidavräkningen får anses visa att köparen och säljaren i samband med tillträdet träffat nytt avtal om det belopp som deponerats på klientmedelskontot. Mäklare X har inte undertecknat avtalet. Han har i sitt yttrande gjort gällande att den aktuella överenskommelsen tillkommit utan samråd med honom och att han inte skulle ha åtagit sig något sådant uppdrag. Han har dock inte bestritt anmälares uppgift om att han fått del av överenskommelsen både muntligt och skriftligt. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X borde ha reagerat omedelbart och lämnat tydligt besked till parterna om sin inställning till uppdraget då han fick kännedom om den nya överenskommelsen. Genom att underlåta detta har han lämnat utrymme för uppfattningen att han accepterade uppdraget på de villkor som angivits. Nämnden finner emellertid, med hänsyn till vad mäklare X anfört om parternas agerande, att hans förseelse bör anses som ringa och att påföljd kan underlåtas. Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2008-03-26:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare av en fastighet kritiserat mäklare X. Kritiken består i att mäklare X medverkat till ett återgångsvillkor som inte kan följas i praktiken samt att han underlåtit att informera om villkorets betydelse.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

Den 13 juli 2007 tecknades ett köpekontrakt avseende en fastighet som mäklare X hade i uppdrag att förmedla. Tillträde var den 1 augusti 2007 och besiktning skulle senast vara utförd den 30 juli 2007. Anmälarna meddelade innan kontraktskrivningen att de önskade en överlåtelsebesiktning. Första möjliga besiktningstid var den 30 juli 2007. I samband med kontraktskrivningen gavs ingen information om att fel och brister som upptäckts vid besiktningen inte skulle kunna åberopas som fel.

Det tar 5 dagar att få ett besiktningsutlåtande. Därtill skulle kostnadsberäkningar göras för åtgärdande av upptäckta brister. Besiktningsmannen gjorde inte kostnadsberäkningar av bristerna utan hänvisade till snickare och rörmokare.

De har inte fått erforderlig information om innebörden av besiktningssklausulen. Mäklaren har skrivit ett kontrakt som inte kan följas i verkligheten.

Till anmälan har kopia av köpekontraktet fogats. I 12 § i köpekontraktet återfinns följande återgångsklausul.

Köparen har undersökt fastigheten, men önskar kompletterande besiktning av certifierad/godkänd besiktningsman och har därför rätt att, på egen bekostnad, besiktiga fastigheten senast den 30-07-2007. Köparen har rätt att begära återgång om det vid besiktningen påtalas fel och brister i fastigheten med sammanlagda kostnader överstigande 50 000 kr inklusive moms.

Vid köparens rätt till återgång av köpet får inte åberopas fel eller skador, som utan svårighet hade kunnat uppmärksammas eller som kan anses motsvara vad köparen haft skälig anledning att förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris.

Kan enighet inte uppnås om kostnadsberäkningen ovan, ska parterna godkänna och i alla delar följa den pris-kalkyl som utförs av besiktningsmannen betalas av köparen.

Köparen ska vid begäran om återgång och om besiktning skett, senast den 01-08-2007 skriftligen, med kopia av besiktningsprotokollet, informera säljaren och fastighetsmäklaren om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som grund för köpets återgång, tillsammans med skriftlig specifikation på beräknade kostnader att fackmässigt åtgärda felen. Återgår köpet, har köparen rätt att omgående få tillbaka betalad handpenning och ingen av parterna har rätt till skadestånd av den andra parten.

Vid granskning av köpekontraktet framkommer i 5 § första stycket i köpekontraktet att fastigheten inte belastas av servitut. I 5 § andra stycket anges att fastigheten belastas av kraftledningsservitut.

Till anmälan har även depositionsavtal och avstående av boendekostnads-kalkyl fogats. Vid granskning av handlingarna framkommer att depositionsavtalet inte undertecknats av mäklare X. Avstående av boendekostnads-kalkyl är daterat 2 dagar efter köpekontraktets undertecknande.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anfört följande. Efter budgivningen avslutats fastställdes den 1 september 2007 som tillträdesdag. Med denna tillträdesdag skulle köparna ha god tid på sig för besiktning. Härefter har diskussion förts mellan köpare och säljare om tidigarelagt tillträde till den 1 augusti 2007 vilket sedermera skedde. Nya kontrakt skrevs och skickades till säljaren via e-post. Han påpekade muntligen olämpligheten att lägga tillträdet så nära besiktningsdagen, den 30 juli 2007. Parterna var dock överens om att det inte skulle vara något problem med att flytta tillträdet. Köparen och säljaren var båda angelägna om att skriva ett bindande avtal. Köpeskillingen hade härvid också jämkats från 770 000 kr till 765 000 kr. Återgångssklausulen utformades alltså utifrån den ursprungliga tillträdesdagen, den 1 september 2007.

Av köpekontraktet framgår att kostnadsberäkning av upptäckta fel eller brister i fastigheten skall göras av besiktningsmannen om parterna inte kan enas. Denna lydelse är gjord med stöd av Svensk Fastighetsdatas (SFD) mäklarprogram och antas vara utformad av en bransch-kunnig jurist. Av denna anledning bör lydelsen vara rekommenderad. Att köparna inte beställde en besiktning som överensstämde med och som kunde införliva köpekontraktet bör köparna ansvara för.

Att eventuella åtgärdsberäkningar av fel och brister skulle utföras av en opartisk person föreföll självklart. Därtill borde en besiktningsman som specialiserat sig på besiktning av fel och brister i fastigheter även vara den bäst lämpade för en samlad kostnadsberäkning.

Angående avstående från boendekostnads kalkyl skickades köpehandlingarna till säljaren i fysisk form med uppgift om att de skulle undertecknas den 15 juli 2007. Därefter ändrades tillträdesdag och pris varför nya köpehandlingar sändes ut via e-post. Uppgift om att undertecknande skulle ske den 13 juli hade lämnats av säljaren. Avtalen undertecknades vid ett och samma tillfälle på köparens bank.

Han medger att det är motstridiga uppgifter i 5 § köpekontraktet. Han uppger dock att avsikten inte varit att vilseleda någon.

Mäklare X medger även att depositionsavtalet inte undertecknats av honom och att detta är ett förbiseende från hans sida. Han anger att handlingarna skickades via e-post för undertecknande vilket kan förklara varför rutinerna inte fungerat.

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 handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingar.

Besiktningsklausulen

Av utredningen framgår att en överlåtelsebesiktning begärts vid kontraktskrivningen och att tidigast möjliga datum för besiktning var den 30 juli 2007. Av köpekontraktet framgår att besiktning skulle utföras senast den 30 juli 2007 och att datum för besiktning var bestämt till denna dag. Begäran om återgång skulle senast ha gjorts skriftligen den 1 augusti 2007 med bifogat besiktningsutlåtande och skriftlig kostnadsberäkning. Mäklare X har gjort gällande att

tillträde initialt skulle ha varit den 1 september 2007 innebärande att köparna skulle ha haft gott om tid för genomgång av besiktningens utlåtande och åtgärdskostnadsberäkning. Han har därutöver anfört att han muntligen har påpekat för parterna olämpligheten i att lägga tillträdesdagen så nära besiktningensdagen.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X medverkat till en återgångsklausul som inte hade förutsättningar att fungera i praktiken eftersom ett besiktningens utlåtande svårigen kan erhållas inom två dagar. Dessutom skulle en skriftlig fackmannamässig kostnadsberäkning ha fogats en eventuell begäran om återgång. Om parterna inte var eniga skulle omnämnad kostnadsberäkning utföras av besiktningensmannen. I så fall är det svårt att inhämta kostnadsberäkning från fackman inom den tidsfrist klausulen föreskriver. I normalfallet omfattar inte heller besiktningensuppdraget kostnadsberäkningar. Med hänsyn till de villkor som anges i klausulen är således den satta tidsfristen otillräcklig. På denna grund kan mäklare X inte undgå varning. Förhållandet att mäklare X muntligen har påpekat det olämpliga i att lägga tillträdesdagen så nära besiktningensdagen saknar betydelse för denna bedömning.

Avstående från boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader innan överlåtelsen. Om köparen frivilligt avstår från boendekostnadskalkyl har det i praxis accepterats att mäklaren inte upprättar kalkylen. Det är viktigt att köparen får möjlighet att ta ställning till ett avstående innan kontraktskrivning. Själva avståendet kan dock ske vid kontraktskrivningen. Avstående från boendekostnadskalkyl är undertecknad den 15 juli 2007 emedan köpekontraktet är undertecknat den 13 juli 2007. Det är mäklaren som har att visa att erbjudande om boendekostnadskalkyl lämnats före köpet. Mäklare X har i yttrande anfört att kontraktskrivning skulle ske den 15 juli. Sedermera ändrades kontraktskrivningsdag till den 13 juli och nya dokument skickades till säljaren. Dokumenten har undertecknats vid ett och samma tillfälle på köparens bank. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X inte har förmått visa att han tillhandahållit köparen en boendekostnadskalkyl före kontraktskrivningen. Mäklare X kan därför inte anses ha fullgjort sina skyldigheter enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. Förseelsen är varningsgrundande.

Begränsningar av köparens rätt till återgång

Genom återgångsvillkoret i 12 § i köpekontraktet begränsas köparens möjlighet att begära återgång då de inte får åberopa som fel som köparen utan svårighet har kunnat uppmärksamma eller fel som köparen haft skälig anledning att förvänta sig med hänsyn till fastighetens ålder, skick och pris. Enligt Fastighetsmäklarnämndens tolkning innebär klausulen att oavsett vad som framkommer vid besiktningen kan köparen inte åberopa sådana fel som inte utgör fel enligt 4 kap 19 § jordbalken. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka att det åligger mäklaren att noga förklara innebörden av klausulen eftersom det finns risk att köparen annars överskattar möjligheten att erhålla återgång.

Depositionsavtalet

Enligt Fastighetsmäklarnämndens praxis är överenskommelse om deposition ett avtal som skall bekräftas av samtliga parter genom underskrift.

Mäklare X har medgivit att depositionsavtalet inte undertecknats av honom. Anledningen härtill var att handlingarna skickades via mail till säljaren för undertecknande på köparens bank. Rutinen har härvidlag inte fungerat. Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att avtal

2008-03-26:9

skall bekräftas av samtliga parter men anser också att det i förevarande fall kan stanna vid detta påpekande.

Felaktig uppgift i köpekontraktet

Mäklare X har medgivit att det förekommer motstridiga uppgifter i köpekontraktet avseende belastningar i fastigheten. Han har dock inte haft för avsikt att vilseleda någon. Fastighetsmäklarnämnden stannar vid att påpeka vikten av att anpassa handlingarna efter aktuella förhållanden så att de inte innehåller missvisande uppgifter.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X meddelas varning för att han medverkat till en återgångsklausul som inte hade förutsättningar att fungera i praktiken. Mäklare X har inte heller visat att han tillhandahållit köparen en boendekostnadskalkyl före kontraktskrivningen.

2008-04-23:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldighet att vidarebefordra av säljaren lämnad information

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren mäklare X har i april 2007 förmedlat en fritidsfastighet på en skärgårdsö. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en av säljarna riktat kritik mot mäklare X för att hon inte vidarebefordrat information till köparen om planerna på att anlägga en helikopterbas på norra V.

Anmälan

Säljaren har i huvudsak anfört följande.

Hon sålde våren 2007 en fritidsfastighet belägen på en ö i Stockholms skärgård. Mitt under pågående budgivning erhöll de ett brev från öns samfällighetsförening med information om planer på att bygga en helikopterbas på norra V. Hon kontaktade mäklare X och läste upp brevet ordagrant för henne. Efter kontakt med sin chef svarade mäklare X att ”detta inte är information som köparen behöver ta del av” och att en del personer kan uppskatta en helikopterbas, då det medför att ambulans osv. finns lättillgängligt. Hon frågade mäklare X om vilket ansvar hon hade som mäklare för att informationen om helikopterbasen vidarebefordrades till köparen. Hon erhöll inte något svar från mäklare X.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anfört följande.

Hon vitsordar att hon kontaktades under pågående budgivning av en av säljarna, som läste upp ett brev från V vägsamfällighet. I brevet informerades om planer på att anlägga en helikopterplatta på fastlandet för polis, sjöräddnings- och ambulansflyg och att föreningen därför beslutat att agera mot planerna. Den planerade helikopterplattan skulle vara belägen ca 1,5 km från fastigheten.

Då hon uppfattade informationen som allmänt hållen och att den planerade helikopterplattan skulle förläggas till fastlandet, bedömde hon att spekulanterna inte behövde informeras om detta. Detta besked lämnade hon till säljaren. Hon vidarebefordrade inte informationen till varken spekulanterna eller den slutlige köparen.

Säljarna har medvetet undanhållit henne den djupare kunskap de hade om planerna att anlägga en helikopterplatta. Om de givit henne mer ingående information om planerna, skulle hon tveklöst ha vidarebefordrat informationen till köparen.

Budgivningsinformation

Mäklare X har inte informerat om budgivningsprocessen i skrift.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Upplysningsplikt

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

Bestämmelsen om mäklarens upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till lagen anges att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Det innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han fått av den ena kontrahenten eller från annat håll (jmf prop. 1983/84:16 s.37).

Av utredningen framgår att mäklare X under pågående budgivning kontaktats av säljaren och erhållit information om planer på att anlägga en helikopterbas ca 1,5 km från fastigheten. Mäklare X har inte vidarebefordrat denna uppgift till köparen.

Påföljd

Mot denna bakgrund finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte vidarebefordra uppgift till köparen som hon måste ha insett vara av betydelse för denne. För detta skall hon varnas.

Budgivningsinformation

Fastighetsmäklarnämnden påpekar vikten av att konsumenter informeras om budgivningsprocessen, exempelvis genom nämndens faktablad

2008-04-23:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares kontrollskyldighet och uppgift i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren mäklare X har den 22 maj 2007 förmedlat en bostadsrätt. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen riktat kritik mot mäklare X bl.a. för att han inte kontrollerat om säljaren vid överlåtelsen varit medlem i bostadsrättsföreningen.

Anmälan

Köparen har bland annat anfört följande.

A var vid visningstillfället ägare av bostadsrätten, vilket även angavs i prospektet. A överlät bostadsrätten genom gåva till sin son, B. I överlåtelseavtalet den 22 maj 2007 angavs B som ägare. B hade inte vid denna tidpunkt beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen, vilket var okänt för henne. Hon fick inget svar från mäklare X om överlåtelseavtalet var giltigt. Enligt uppgift från bostadsrättsföreningen beviljades B medlemskap den 1 juni 2007. Nytt överlåtelseavtal tecknades den 8 juni 2007 mellan parterna.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

A uppgav vid intaget den 19 april 2007 att bostadsrätten ägdes gemensamt av henne och hennes son, B. Vid kontrollen med bostadsrättsföreningen var enbart A registrerad ägare till bostadsrätten. A överlät bostadsrätten den 8 maj 2007 genom gåva till B. Han upprättade gåvobrevet och uppdragsavtal med B som ny uppdragsgivare. B skulle själv ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Han upplyste köparen vid kontraktsskrivningen den 22 maj 2007 om att B genom gåvobrevet blivit ägare till bostadsrätten trots att han ännu inte beviljats medlemskap i föreningen. Köparen accepterade inte detta. Efter önskemål från köparen angavs A som ägare i objektsbeskrivningen. Parterna godkände objektsbeskrivningen genom att signera den. B undertecknade dessutom en medlemsansökan som skickades till bostadsrättsföreningen tillsammans med gåvobrevet. B antogs som medlem i bostadsrättsföreningen den 31 maj 2007.

Vid tillträdet ville köparen inte fullfölja köpet om inte avtalet först återgick och ett nytt avtal upprättades. Parterna enades om att tillmötesgå köparens krav och upprättade ett nytt avtal den 8 juni 2007 som ersatte t tidigare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Kontrollskyldigheten

I 17 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Enligt 2 § samma lag skall vad som föreskrivs om fastigheter också tillämpas på bostadsrätter.

Vid förmedling av en bostadsrätt fullgör mäklaren lämpligen sin kontrollskyldighet genom att kontakta någon i bostadsrättsföreningens styrelse. Av utredningen framgår att Mäklare X i april 2007 kontrollerat med bostadsrättsföreningen att A var registrerad ägare till bostadsrätten. Den 8 maj 2007 har mäklare X varit behjälplig med att upprätta ett gåvobrev, i vilket överlåtelse av bostadsrätten skett till B, som därmed erhållit äganderätten till bostadsrätten. Fastighetsmäklarnämnden finner således inte att mäklare X har åsidosatt sin kontrollskyldighet.

Uppgift om ägare i objektsbeskrivningen

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 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklare, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten som bl.a. skall innehålla uppgift om vem som har rätt att förfoga över fastigheten, dvs. är den civilrättsligt rätte ägaren till objektet.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X angivit felaktig uppgift i objektsbeskrivningen avseende bostadsrättens ägare. I objektsbeskrivningen borde B angivits som ägare av bostadsrätten med information om att han ännu inte beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Mäklare X borde även ha upplyst parterna om att överlåtelsen inte blir giltig förrän först B och sedan C beviljats medlemskap i föreningen.

Med dessa påpekanden avskriver Fastighetsmäklarnämnden ärendet från vidare handläggning.

2008-04-23:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); utformning av besiktningssklausul, identitetskontroll m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har i augusti 2006 förmedlat en fritidsfastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna riktat kritik mot mäklare X. Köparna gör bland annat gällande att han lämnat felaktig uppgift i objektsbeskrivning om rätten till en brygga och att han inte kontrollerat om bygglov beviljats för bryggan och uppförda tillbyggnader.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig i ärendet. Han har även förelagts att yttra sig över utformningen av nedan angiven besiktningssklausul i ingivet köpekontrakt.

§ 12 Särskild besiktning

Säljaren ger köparen rätt att, på egen bekostnad, låta besiktiga fastigheten senast den 15 september 2006. Om besiktningsmannen anmärker på fel eller brister i fastigheten utöver vad som anges i till detta avtal bilagda besiktningsprotokoll daterat 2006-02-22 som sedan en av säljare och köpare gemensamt utsedd och betald värderingsman värderar till ett värde av minst 25.000 kr skall köpet på köparens begäran återgå. Detta gäller inte om säljaren nedsätter köpeskillingen med ett belopp motsvarande det belopp med vilket fel eller brist överstiger 25.000 kr. Vid hävning återfår köparen deponerad handpenning. Överstiger värdet av fel eller brist värderad som nu sagts 200.000 kr återgår köpet om köparen det begär och återfår denne erlagd handpenning.

Anmälan

Köparna av fastigheten anför bl.a. följande.

Mäklare X har angivit felaktig information i objektsbeskrivning och prospekt om ”egen brygga med segelbåtsdjup och plats för en eller två ytterligare båtar.” Han har inte kontrollerat huruvida bygglov erhållits för bryggan, ett sovrum och ett uppfört trädäck.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Uppgift i objektsbeskrivning om ”egen brygga” och kontrollskyldighet avseende bygglov
Den information som återfinns i samtliga upprättade handlingar grundas på uppgifter från Lantmäteriverkets fastighetsregister och säljaren. Han erhöll ingen information från säljaren om att det saknades bygglov för bryggan och tillbyggnaderna eftersom det var okänt för säljaren. Säljaren hade erhållit en metallbricka med ingraverad fastighetsbeteckning av samfällighetsföreningen att fästa på bryggan för att markera att den tillhörde fastigheten. Säljaren hade även överlämnat en karta över bryggorna som visade vilken fastighet respektive brygga tillhörde.

Identitetskontroll

Han kan inte uppvisa handlingar som styrker att han gjort en identitetskontroll av säljare och köpare.

§ 12 Besiktningssklausulen

Det råder ingen tvekan om att köparen skall vända sig till säljaren med begäran om återgång. Det finns bara en motpart i avtalet – säljaren. Samma sak gäller för säljaren som endast har köparen som motpart. Köparen kan begära återgång på vilket sätt han önskar och säljaren kan svara på det sätt han vill. Skulle köparen begära köpets återgång pga. att besiktningsmannen anmärkt på fel överstigande ett värde om 25.000 kr, men dock ej 200 000 kr, är det säljaren som avgör om han vill nedsätta köpeskillingen med detta belopp. För det fall att säljaren väljer att nedsätta beloppet återgår inte köpet. Om besiktningsmannens anmärkningar på fel överstiger ett värde av 200.000 kr återgår alltid köpet och köparen återfår erlagd handpenning. Såväl säljaren som köparen har haft full insikt om vad som skall hända vid de olika situationerna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Identitetskontroll

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

Fastighetsmäklaren har således en skyldighet enligt lag att kontrollera uppdragsgivarens identitet när denne vill ingå ett uppdragsavtal med mäklaren. Skyldigheten att kontrollera säljarens och köparens identitet kan enbart underlåtas under förutsättning att personen ifråga är känd för mäklaren. Då bör mäklaren spara en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts.

I Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt anges att fastighetsmäklare alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Fastighetsmäklarnämnden finner det inte klarlagt huruvida mäklare X genomfört identitetskontroll avseende uppdragsgivaren och köparen. Han kan inte redovisa några handlingar som använts vid identitetskontrollerna. Nämnden konstaterar att mäklare X borde ha tillsett att kopia av identitetshandling lagts till akten och noterat att identitetskontroll gjorts. Nämnden anser dock att det i denna del kan stanna vid detta påpekande.

Besiktningssklausulen i § 12

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

I § 12 i köpekontraktet ges köparen rätt att under vissa förutsättningar begära att köpet skall återgå. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att besiktningsklausulen är oklar i flera avseenden. I villkoret anges när besiktningen senast skall vara utförd men det saknas en angiven tidpunkt och anvisningar för hur och till vem köparen senast skall ställa sin begäran om återgång om en värderingsman skulle konstatera fel eller brister motsvarande minst 25 000 kr respektive 200 000 kr. Inte heller framgår när, hur och till vem säljarens meddelande skall lämnas för det fall att denne avser att erbjuda nedsättning av köpeskillingen med anledning av sådana fel och brister.

Påföljd

Mäklare X har medverkat till en besiktningsklausul som är oklar på så sätt att det av villkoret inte framgår när, hur och till vem köparen skall rikta en eventuell begäran om återgång. Vidare saknas tidsfrist och anvisning för hur och till vem säljarens meddelande att erbjuda nedsättning av köpeskillingen med anledning av fel och brister, skall lämnas. Mäklare X skall därför meddelas varning.

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

2008-04-23:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en tomträtt som mäklare X har förmedlat. Anmälaren har sammanfattningsvis anfört följande. Köpekontraktet innehåller felaktigheter i flera avseenden bland annat finns inget datum för villkor avseende besiktning. Mäklarens dåliga råd när han hjälpte honom med deklarationen medförde att realisationsvinstskatten beräknades till ett för lågt belopp. Genom att medlen sattes in på mäklarens klientmedelskonto istället för på anmälarens skattekonto har han åsamkats kostnader i form av ränta och skattetillägg. Han anser att mäklaren i sin rådgivning har gått köparens ärenden och grovt åsidosatt sin ställning som opartisk mellanman och har i efterhand förstått att det inte är brukligt att nycklarna lämnas ut på kontraktsdagen, dvs. att köparen får tillträde innan kontraktsvillkoren är uppfyllda, samt att det inte är brukligt att säljaren trots friskrivningsklausul skall vara med och bekosta gamla rör m.m. Dessutom sköts tillträdesdagen upp ytterligare från den 1 oktober 2005 till den 1 februari 2006 på grund av att köparna behövde längre tid på sig att renovera.

Till anmälan har fogats bland annat kopior av köpekontrakt, depositionsavtal och tilläggsavtal till köpekontrakt.

I köpekontraktet som undertecknades den 4 juli 2005 anges beträffande tillträdesdagen *Köparen ska tillträda fastigheten den 1 oktober 2005 sedan betalning gjorts på det sätt som anges i*

2 §. Köparna medges rätt till omedelbart tillträde för renovering. Köparna bekostar fastighetens driftkostnader och försäkringskostnader under renoveringstiden. Se § 6 och 7

I § 6 anges att fram till tillträdesdagen ska säljaren dels bära risken för att fastigheten skadas av olyckshändelse (den s.k. faran för fastigheten) dels ansvara för att byggnader och annat som hör till fastigheten vårdas väl. Säljaren garanterar att fastigheten under nämnda tid är fullvärdesförsäkrad. Faran övergår på köparen från och med tillträdesdagen – även om köparen inte tillträder fastigheten i rätt tid.

I § 12 Särskild besiktning anges Köparna har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig person. Köparna har rätt att frånträda köpet om det vid besiktningen framkommer ytterligare allvarliga fel och brister vilka köparna ej för närvarande känner till.

I tillägg till köpekontrakt daterat den 29 augusti 2005 anges att parterna med tillägg till ovan nämnda köpekontrakt, har överenskommit följande:

Tillträdesdagen ändras till den 1 februari 2006.

Deponerad handpenning kan utbetalas till säljarna den 30 augusti 2005

Köparna svarar för kostnaden ang byte av ytskick i toalett och badrum

Säljarna och köparna svarar gemensamt för kostnader ang rör och brunnar. Köparna erlägger avgiften för tomträten fr o m januari 2006.

Mäklarens yttrande

Mäklaren har yttrat sig i ärendet och i huvudsak anfört följande.

Besiktning villkoret och tillgång till fastigheten

Besiktningen utfördes tidigare samma dag som köpekontraktet skrevs, varvid det framkom att en vattenskada påträffats. Något sista datum blev därför inte aktuellt för besiktningens genomförande. Köparna godkände de i besiktningen påtalade felen, med undantag av den upptäckta vattenskan. Vattenskan skulle utredas vidare och något datum för när detta skulle kunna ske kunde på kontraktsdagen inte fastställas. Konsekvenserna av den fortsatta utredningen diskuterades och parterna träffade överenskommelse enligt tilläggsavtalet den 29 augusti 2005. Parterna var överens om att risken för fastigheten låg hos köparna, se § 1 (köparna bekostar försäkringskostnaden). Formellt måste dock säljarna stå för försäkringen. Den förhöjda handpenningen var ett önskemål från säljarna, vilket accepterades av köparna. Den deponerade handpenningen utbetalades till säljarna den 30 augusti 2005 enligt tilläggsavtalet, då överenskommelse träffats angående kostnadsfördelningen mellan parterna, avseende uppkomna tilläggsarbeten i samband med den uppkomna vattenskan. Överläggningen angående ersättningsanspråk fördes mellan parterna och resulterade i det upprättade tilläggsavtalet.

Av utlåtandet från överlåtelsebesiktning framgår enligt punkten 4:1 att fortsatt teknisk utredning föreslås. Den fortsatta utredningen handlades av köparna. I köpekontraktet ges köparna rätt till omedelbart tillträde, vilket även föranledde säljarna att kräva att handpenningen höjdes till 200 000 kr, vilket köparna accepterade. Den fortsatta utredningen av fuktskadan visade tyvärr att stora delar av ”bottenplattan” måste bilas upp, då fukt trängt ut till närliggande rum och mellanväggar. Avfuktningen pågick i flera månader. Överläggningen angående ersättningsanspråk fördes mellan parterna och resulterade i det upprättade tilläggsavtalet. Den deponerade handpenningen utbetalades till säljarna den 30 augusti 2005 enligt tilläggsavtalet, då överenskommelse träffats angående kostnadsfördelningen mellan parterna, avseende de

uppkomna tilläggskostnaderna i samband med den uppkomna vattenskadnan. Avräkningen skulle ske vid tillträdet.

Realisationsvinstbeskattningen

En preliminär beräkning av realisationsvinsten gjordes redan i samband med försäljningen sommaren 2005. Säljarna hade svårt att minnas vad som var gjort och när det gjordes och uppmanades därför att leta efter kvitton och dylikt. Handpenningen redovisades den 30 augusti 2005. Vid tillträdet den 1 februari 2006 fördes åter diskussioner om reavinsten och hur mycket av de deponerade medlen som skulle överföras till skattekontot som fyllnadsinbetalning i februari. Anmälaren ville inte förstå att deklarationen skulle göras redan 2006 och säljarna motsatte sig att pengarna betalades in till Skatteverket innan deklarationen med belopp var upprättad. Den 1 februari 2006 betalade köparen slutlikvid om 825 000 kr. Uppskattad kapitalvinstskatt på 160 000 kr stod kvar på klientmedelskontot. Han bad säljarna ta fram underlag för deklarationen utan resultat. Anmälaren var inne på hans kontor vid ett antal tillfällen och han informerade om att fyllnadsinbetalningen skulle ha varit gjord för länge sedan. Under hösten 2006 hörde en av säljarna av sig då han hade övertygats om att fastighetsförsäljningen skulle deklarerar under 2006, trots att tillträde ägt rum den 1 februari 2006. En deklaration upprättades på det bristfälliga material som presenterades och en kopia överlämnades med förklaringen att uppgifter från deklarationen skulle överföras på blankett K7, då dödsboet var mer än tre år och att 90 % av vinsten skulle tas upp till beskattning. Inbetalningen till skatteverket gjordes den 31 oktober 2006.

Till yttrandet har fogats kopia av uppdragsavtalet, objektbeskrivning, avräkningsnotor och utlåtande över överlåtelsebesiktning.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett tidigare tillsynsärende (beslut den 21 januari 2004, dnr ---) uppmärksammat mäklare X på att avtalsvillkor som hänvisar till allvarliga fel anses otydliga och att mäklaren skall verka för att det i köpekontraktet tas in en överenskommelse om att begäran om återgång skall framföras till andra parten antingen direkt eller genom mäklaren samt att mäklaren skall se till att överenskommelsen även innehåller ett krav på att en begäran om återgång skall vara skriftlig för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Köpekontraktet som helhet och återgångsvillkoret

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 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 självständigt ansvar för överlåtelseavtalets innehåll och utformning och ett ansvar för att villkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår. Mäklaren bör således verka för att det i köpekontraktet tas in en överenskommelse om att begäran om återgång skall framföras till andra parten antingen direkt eller genom mäklaren. Mäklaren bör vidare verka för att överenskommelsen även innehåller ett krav på att en begäran om återgång skall vara skriftlig för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter. Fastighetsmäklaren har även ett självständigt ansvar för att uppmärksamma parterna på innebörden av och risker förknippade med olika villkor.

Av besiktningstvillkoret i § 12 framgår att köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig person och har rätt att frånträda köpet om det vid besiktningen framkommer ytterligare allvarliga fel och brister vilka köparna ej för närvarande känner till.

Inledningsvis kan konstateras att besiktningssklausuler som saknar anvisning om vad som avses med allvarliga fel av nämnden tidigare har bedömts vara oklart formulerade.

Av mäklarens yttrande och av inskickat besiktningssklausulprotokoll framgår att köparna erhållit besiktningssklausulprotokoll samma dag som köpekontraktet skrevs och att besiktningssklausulprotokoll förorordade en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av en konstaterad fuktskada. En sådan teknisk utredning har såvitt framkommit i ärendet medfört att ingrepp i fastigheten har gjorts. Vem som skall bära eventuell kostnad för återställande av fastigheten efter ingreppen vid köparens eventuella frånträde av köpet har inte reglerats. Fastighetsmäklarnämnden vill i detta sammanhang påpeka att en mäklare har en skyldighet att anpassa kontraktet till omständigheterna som föreligger vid den aktuella överlåtelsen. Han har att verka för att viktiga frågor regleras i avtalet och att dokumentera parternas överenskommelse.

Vidare saknar villkoret uppgift om när köparna senast kan återöppna sin rätt att begära återgång. Det saknas också anvisning om hur köparna skall gå till väga om de vill använda sig av återgångsrätten; dvs. till vem och hur en sådan framställan skall göras. Fastighetsmäklarnämnden finner att redan dessa brister är varningsgrundande. Förseelsen är särskilt allvarlig eftersom mäklare X i tidigare beslut gjorts uppmärksam på kravet på utformningen av återgångssklausuler.

Slutligen kan konstateras att köparna har medgetts omedelbar tillgång till fastigheten för renovering samtidigt som de har en i tiden obegränsad rätt att begära köpets återgång. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att riskerna för parterna med ett sådant kontrakt är oöverblickbara. I mäklarens omsorgsplikt ligger ett krav på att aktivt avråda parterna från att sluta avtal med ett innehåll vars konsekvenser inte går att förutse. Mäklare X skall varnas för att ha medverkat till utformningen av ett kontrakt av sådant slag.

Deposition av viss del av köpeskillingen

Av handlingarna i ärendet framgår att handpenningen har redovisats den 30 augusti 2005. Mäklare X har uppgett att diskussioner avseende när realisationsvinsten skulle deklarerades hade förts under 2005 och i februari 2006 och att anmälaren inte ville förstå att deklarationen skulle göras redan 2006. I februari 2006 i samband med att köparna erlade slutlikvid stod uppskattad kapitalvinstskatt kvar på hans klientmedelskonto. Säljarna motsatte sig att pengarna betalades in till Skatteverket innan deklarationen med belopp var upprättad. Han har vidare uppgett att han, trots information om att fyllnadsinbetalningen skulle ha gjorts för

2008-04-23:4

länge sedan, först på hösten 2006 fick underlag för att kunna upprätta en deklaration varefter medlen överfördes från hans klientmedelskonto till Skatteverket i oktober 2006.

Fastighetsmäklarnämnden vill härvid anföra följande. Om en fastighetsöverlåtelses fullbordan och bestånd är beroende av villkor skall mäklaren verka för att köpare och säljare avtalar om deposition av handpenningen. Det kan däremot ifrågasättas att en mäklare åtar sig att hålla medel deponerade för ena partens räkning efter det att överlåtelsen är avslutad. Detta är inte en åtgärd i anledning av förmedlingsuppdraget som det åligger mäklaren att utföra. Om så sker skall dock god fastighetsmäklarsed iakttas.

När mäklaren mottar medel för förvaring på klientmedelskontot blir han redovisningsskyldig för dessa. Mäklaren skall därför se till att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när de deponerade medlen skall utbetalas. Även om parterna är bundna av en muntlig överenskommelse får det anses höra till god fastighetsmäklarsed att en så viktig överenskommelse som en deposition av medel upprättas skriftligt och undertecknas av samtliga parter.

Mäklare X skall kritiseras för att han underlåtit att upprätta ett skriftligt depositionsavtal med säljarna där förutsättningarna för depositionen framgår.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning för att han har medverkat vid utformningen av en besiktningssklausul som saknar tidsfrist för rätten att åberopa återgång liksom närmare anvisningar om hur part skall gå tillväga om han vill åberopa rätten till återgång och för att han har medverkat till utformningen av ett kontrakt som innefattat oöverblickbara konsekvenser för parterna.

2008-04-23:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens redbarhet och lämplighet, identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt och skyldighet att upprätta dokument som återspeglar verkliga förhållanden.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Hovrättens dom

Den 9 maj 2007 dömdes mäklare X av Svea Hovrätt till villkorlig dom med samhällstjänst 100 timmar för skattebrott för ettvarvt av inkomstären 2000 och 2001. Om fängelse hade valts som påföljd skulle tre månader ha dömts ut. Domen är överklagad.

Hovrätten har, efter att den av mäklare X inbetalda preliminära skatten avräknats, beräknat beloppen för vilka undandraganderisk förelegat till 190 000 kr respektive 85 000 kr och har i

sina domskäl angett bland annat följande. Mäklare X har inte löpande bokfört inträffade affärshändelser utan endast samlat bokföringsunderlag i form av verifikationer som lämnats årsvis till viss namngiven person för sammanställning av egentlig bokföring och upprättande av bokslut. Bokföringsmaterialet har lämnats till denne lång tid efter det att deklARATIONERNA skulle ha avlämnats; för inkomståret 2000 i slutet av år 2001 och för inkomståret 2001 i samband med taxeringsrevisionen. Materialet har enligt den person som fått det varit bristfälligt och svårt att sammanställa. Mot denna bakgrund och med beaktande av att det så sent som under handläggningen i hovrätten förekommit justeringar i fråga om storleken av aktuella skattebelopp framstår det som uppenbart att det till följd av mäklare Xs underlåtenhet att avge självdeklaration funnits fara för att skatt skulle undandras det allmänna. Mäklare X måste ha insett detta, även om det inte är visat att detta varit hans direkta avsikt.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har anfört bland annat följande. En fastighetsmäklare som under en längre tid arbetat under hans firmanamn utan avtal lämnade hans fastighetsbyrå med uppdrag och startade en egen byrå vägg i vägg vilket tog mycket tid att reda upp. Två nya medarbetare började hos honom med ökad arbetsbelastning som följd och han hade tre hemmavarande barn. Hans dåvarande bokföringsbyrå gav honom i uppdrag att omarbeta hela bokföringsmaterialet inför bokslutet för att materialet skulle bli lättare att sammanställa. Dessa samlade omständigheter bidrog till att han blev färdig med materialet först den 13 december 2001. Eftersom inkomstdeklarationen var försenad var det av yttersta intresse för honom att bokslut och deklaration omgående skulle upprättas. Under hela tiden betalade han preliminärskatt i avvaktan på bokslut och deklaration. Han väntade på att bokföringsbyråns arbete skulle bli klart. När det tog tid kontaktade han andra byråer men de var inte intresserade av uppdraget. Han blev helt enkelt fånge med en bokföringsbyrå som inte lämnade några papper ifrån sig. Till sist undrade Skatteverket varför ingen deklaration kom in. Då gjorde bokföringsbyrån en sammanställning av åren 2000 och 2001. Varken bokslut eller deklaration gjordes. Skatteverket ansåg att det inte behövdes. Han insåg att han måste få en ny bokföringsbyrå. Denna byrå gjorde bokslut och deklARATIONER för dessa år och har sedan framgångsrikt hjälpt honom, inte minst med Skatteverkets grova felräkningar som han aldrig kunnat upptäcka. Han har begärt prövningstillstånd med anledning av att det är av vikt för ledning av rättstillämpningen då frågan är av stor praktisk betydelse och han och hans ombud är övertygade om att det ändrade uppsåtsbegreppet för skattebrott inte är avsett att träffa hans situation.

Utvidgad granskning

I anledning av hovrättens dom har Fastighetsmäklarnämnden beslutat att granska mäklare Xs verksamhet. Nämnden har begärt in kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, dokumentation av identitetskontroll, överlåtelseavtal, likvidavräkningar och i förekommande fall depositionsavtal i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 juni 2006 – den 31 maj 2007. Vid granskningen har följande framkommit.

Identitetskontroll

Dokumentering av identitetskontroll saknas i ett av förmedlingsuppdragen.

Förmedlingsuppdrag A

I depositionsavtalet anges att deposition sker i anledning av att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor i överlåtelseavtalets §§ 7 och 14. I § 14 i överlåtelseavtalet anges emellertid att köparen har av banken beviljats erforderligt lån för övertagande av bostadsrätten och har presenterat skriftligt lånelöfte.

Förmedlingsuppdrag B

Av § 1 i överlåtelseavtalet framgår att köparna betalar handpenning då lån beviljas. Av § 13 i överlåtelseavtalet framgår att köparen har rätt att begära detta avtals återgång om finansieringen ej beviljas. Av kvittens avseende handpenning framgår att 170 000 kr i handpenning kvitterats den 23 mars 2007 av dödsbodelägarna för dödsboets räkning, dvs. samma dag som överlåtelseavtalet. Av depositionsavtalet, undertecknat den 23 mars 2007 framgår att säljare och köpare härmed uppdrar åt undertecknad fastighetsmäklare att för deras räkning omhänderta och förvalta ett belopp motsvarande handpenningen om 170 000 kr. Av likvidavräkningarna undertecknade den 30 mars 2007 framgår att hela köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen som i likvidavräkningen angetts till den 30 mars 2007.

Mäklarens yttrande

Identitetskontroll

Uppdragsgivaren var känd för honom. Han är sambo med en annan person som han känner både som köpare och säljare och är också känd av bostadsrättsföreningen som innehavare av bostadsrätten.

Förmedlingsuppdrag A

Vid uppställningen av avtalet var avsikten deposition med anledning av beviljat medlemskap och lånevillkor. Lånevillkoret togs därefter bort i överlåtelseavtalet. När handlingarna var utskrivna såg han att lånevillkoret i depositionsavtalet var kvar. Han kunde inte se att detta skulle få någon konsekvens av betydelse eftersom lånet var beviljat.

Förmedlingsuppdrag B

Eftersom dödsbodelägarna inte kunde närvara vid kontraktsskrivningen den 23 mars 2007 underrättade han dem om villkoren i överlåtelseavtalet, depositionsavtalet, betalning av handpenning, tillträdesdag m.m., som de godkände. Dödsbodelägarna skulle komma på tilltänkt tillträdesdag, den 30 mars 2007, och underteckna samtliga handlingar. Då dödsbodelägarna blev försenade undertecknade köparna likvidavräkningshandlingarna och lämnade kvar dem hos honom. Den 31 mars 2007 undertecknade dödsbodelägarna samtliga handlingar. Måndagen den 2 april faxade han likvidavräkningarna till köparnas bank som enligt säljarens likvidavräkning löste säljarnas lån, betalade förmedlingsprovision samt resterande till säljarnas konto. Handpenningen betalades samtidigt som köpeskillingen i dess helhet, dvs. den 2 april 2007. Handpenningen kvitterades med villkor att betalning av beloppet skulle ske på måndagen och att köparna skulle erhålla kvittenser först då betalning var gjord. Han innehöll kvittenserna och lämnade ut dem till köparna först när betalningen var verkställd.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett tidigare tillsynsärende (beslut den 25 augusti 2004, dnr ---) varnat mäklare X bland annat för att han har upprättat handlingar med motstridande innehåll.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Identitetskontroll

Enligt 4 § första stycket lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt skall fastighetsmäklaren kontrollera identiteten hos den som vill inleda en affärsförbindelse med mäklaren. Uppdragsgivarens identitet skall således kontrolleras före undertecknandet av uppdragsavtalet.

Mäklaren skall även enligt 4 § lagen om åtgärder mot penningtvätt kontrollera köparens identitet om köpeskillingen överstiger 15 000 euro. Kontrollen av köparens identitet skall ske vid undertecknandet av köpekontraktet.

Skyldigheten att kontrollera säljarens och köparens identitet kan enbart underlåtas under förutsättning att personen i fråga är känd av mäklaren. För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han eller hon utger sig för att vara. Kundens identitet skall således i dessa fall ha kontrollerats tidigare, exempelvis i samband med ett annat förmedlingsuppdrag. Det är inte tillräckligt att en person uppfattas som "känd" i den meningen att 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.

Mäklare X har uppgett att identitetskontroll underlåtit eftersom uppdragsgivaren är sambo med en annan person som han känner både som köpare och säljare och också är känd av bostadsrättsföreningen som innehavare av bostadsrätten. Fastighetsmäklarnämnden har tidigare påpekat (jfr. Fastighetsmäklarnämndens beslut 2006-12-13:3 i årsbok för 2006) att det förhållandet att en av flera uppdragsgivare/köpare är känd eller att dennes identitet kontrollerats inte fråntar mäklaren skyldigheten att kontrollera övriga uppdragsgivares/köparens identiteter. Inte heller det faktum att någon är känd av bostadsrättsföreningen såsom innehavare av en lägenhet fråntar mäklaren skyldigheten att kontrollera uppdragsgivares identitet. Med beaktande av gällande krav för identitetskontroll finner Fastighetsmäklarnämnden att det ankommit på mäklare X att utföra identitetskontroll avseende uppdragsgivaren.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa även annan lagstiftning än fastighetsmäklarlagen som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget, i detta fall lagen om åtgärder mot penningtvätt. Genom att underlåta att kontrollera uppdragsgivarens identitet har mäklare X brutit i sina skyldigheter enligt nyss nämnda lag och därmed också agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Skyldighet att upprätta dokument som stämmer överens med verkliga förhållanden

En fastighetsmäklare har en självständig skyldighet att se till att utformningen av handlingarna och uppgifterna i dessa stämmer överens med förhållandena i det enskilda fallet.

Angående förmedlingsuppdrag A kan mäklare X inte undgå kritik för de felaktiga hänvisningarna i depositionsavtalet.

Angående förmedlingsuppdrag B har mäklare X själv uppgett att köparna har undertecknat samtliga handlingar ensidigt och att de datum dödsbodelägarna undertecknat handlingarna inte är de datum som handlingarna utvisar. Av mäklare Xs svar framgår också att dödsbodelägarna inte erhållit någon handpenning den 23 mars 2007 och att deposition aldrig var aktuell vid den tidpunkt när dödsbodelägarna undertecknade samtliga handlingar. Mäklare X skall varnas för att han har upprättat handlingar med motstridande innehåll och för att upprättade dokument inte återspeglar riktiga förhållanden. Förseelsen är särskilt allvarlig eftersom mäklare X i tidigare beslut varnats för att han upprättat handlingar med motstridande innehåll.

Skattebrott

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

strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt, får nämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 66 f.) anges att redbarhetsrekvisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet skall motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. När det gäller anteckningar i polisregister är det i första hand fällande domar beträffande förmögenhetsbrott, ekonomisk brottslighet och våldsbrott som bör uppmärksammas. 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 dömts för skattebrott. Brottsligheten är av allvarligt slag och är direkt hänförlig till hans fastighetsmäklarrörelse. Fastighetsmäklarnämnden anser därför att mäklare Xs redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Med beaktande av att gärningarna ligger långt tillbaka i tiden och att rutinerna vid företaget har ändrats finner Fastighetsmäklarnämnden att påföljden, trots de allvarliga brister som noterats vid den utvidgade granskningen, ändå kan stanna vid en varning. Nämnden har emellertid för avsikt att vid senare tillfälle göra en förnyad kontroll av hur mäklare X genomför sina förmedlingsuppdrag.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning då hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas på grund av den brottslighet han blivit dömd för, för brister i identitetskontrollen och för att han har upprättat dokument som inte återspeglar verkliga förhållanden.

2008-04-23:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

Skatteverket har inkommit med en anmälan i anledning av verkets omprövningsbeslut avseende fastighetsmäklaren mäklare X. Av beslutet framgår att Skatteverket till beskattning tagit upp:

1) taxeringsåret 2005 (inkomståret 2004)

a) 241 172 kr i oredovisade intäkter/uttag (varav 135 750 kr avsett medgivna oredovisade provisioner vid fem försäljningar, 69 000 kr avsett egna insättningar på privatkontot, 12 924 kr andras insättningar på privatkontot med underlag i form av fakturanummer och/eller kundnamn, 21 748 kr avsett egen insättning avseende postgiroutbetalning adresserad till bolaget)

b) 8 388 kr avseende privata kostnader (trädgårdsarbete och Internetabonnemang) som betalats av bolaget

2) taxeringsåret 2006 (inkomståret 2005)

a) 16 000 kr i oredovisade provisioner avseende diverse insättningar och överföringar till privatkontot

b) 33 856 kr avseende privata kostnader som betalats av bolaget (18 882 kr avseende kostnader hänförliga till bil, 8 860 kr avseende arbetskläder och skyddsglasögon, 1 806 kr avseende biljetter samt 4 308 kr avseende Internetabonnemang).

Mäklarens yttrande

Mäklaren har sammanfattningsvis anfört följande. Han kommer att överklaga beslutet avseende påförda inkomster för Internetabonnemang, egna insättningar om 69 000 kr år 2004, postgiroutbetalningen, arbetskläder och glasögon samt biljetter.

Samma företag som hjälpte till med trädgårdsarbetet hjälpte till med flytten av hans butik. Flyttkostnaden var på ungefär samma belopp som den av honom felaktigt bokförda fakturan. Fakturorna har på något sätt förväxlats.

Han är 61 år och använder inte Internet i någon högre utsträckning för privat bruk, däremot sköter han företagets fakturabetalningar från sin bostad eftersom butikens läge i en citygalleria med stora öppna ytor och glasväggar inte erbjuder den integritet som behövs. Han behöver även ha tillgång till datorn på fritiden eftersom det inte är ovanligt att kunder ringer då och ställer frågor som han ofta kan besvara med tillgång till Internet.

Under år 2004 var han inne i ett starkt expansivt skede vilket medförde att vissa rutiner som fungerat tidigare inte fungerade. Beloppen har av misstag satts in på fel konto och han hade inte fullgjort bokföringen när han uppdagade felaktigheterna. Han har lämnat uppgifterna till Skatteverket vid revisionen. Rutinerna ändrades år 2004 och under år 2005 fann Skatteverket inga felaktigheter.

Insättningen på 25 000 kr i januari 2004 avser likvid för försäljning av en fritidsbåt. Insättningen på 44 000 kr i juli 2004 samt 10 000 kr i augusti 2005 avsåg del- respektive slutlikvid för försäljning av hans privata bil. Han har redovisat namn och adress till köparna men Skatteverket har valt att inte kontrollera uppgifterna.

Inkomsten av värderingar om 12 924 kr år 2004 respektive övriga insättningar om 6 000 kr år 2005 har använts som "kaffekassa" och inte bokförts men har ändå använts i företaget. Postgiroutbetalningen var utbetalning av moms och har bokförts i företagens kassa. Skatteverket har konstaterat att verifikationerna finns, men har bortsett från detta. Han har löst ut avierna och förvarat företagets kassa på sitt privata konto. Han har dock som företagsledare och ensam anställd överenskommit med sig själv att göra så.

Bilen har uteslutande använts inom företaget och alla reparationer orsakats av resor i tjänsten.

Han behöver glasögon för att kunna utföra sitt arbete och beställde och fick arbetsglasögon. Enligt Skatteverket skulle glasögonen ha ett annat namn för att vara fria. Vid besiktning som utförs av honom vid intag och värderingar har hans kläder vid flera tillfällen skadats. Han bör därför ha möjlighet till skyddskläder i samma utsträckning som övriga besiktningsmän i fastighetsbranschen.

Utvidgad granskning

Fastighetsmäklarnämnden har i anledning av Skatteverkets anmälan funnit skäl föreligga för en utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet. Nämnden har begärt in kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, de handlingar som använts vid identitetskontrollen av uppdragsgivarna och köparna och noteringar om identitetskontrollen, eventuellt informationsmaterial om budgivningsprocessen som delats ut, noteringar och handlingar som återspeglar hur budgivningsprocessen gått till, överlåtelseavtal, likvidavräkningar samt förekommande fall depositionsavtal i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 oktober 2006 – den 30 juni 2007. Vid granskningen har följande framkommit.

Identitetskontroll

Av de inskickade handlingarna framgår att mäklare X endast i ett förmedlingsuppdrag har kontrollerat köparens identitet. Några noteringar om varför identitetskontrollen inte har gjorts av övriga uppdragsgivare respektive köpare har inte kommit in till nämnden.

Mäklarens yttrande

Identitetskontrollen

- 6) En av köparna är en känd figur i Å. Egen företagare sedan många år. De har alltid haft god kontakt och har träffats på olika arrangemang för företagare. Han har aldrig haft anledning att betvivla hans identitet. Han kände inte att han behövde avkräva dennes hustru legitimation. Uppdragsgivarna har han och hans sambo under många härliga vinterdagar träffat i skidspåret. Hans sambo känner familjen väl genom sitt arbete som läkarsekreterare.
- 7) En av säljarna var dåvarande kommunalråd i Å. Han har haft många kontakter med honom i sitt arbete och varit beroende av hans namnteckning och godkännande i bl.a. kommunens förköpsrätt av vissa fastigheter. När denne presenterade en av sina systrar och sin bror, som han själv kände till utseendet, för honom hade han ingen anledning att betvivla deras identitet. Den andra systern känner han väl eftersom han vid ett flertal tillfällen har varit deras gemensamma far behjälplig i olika sammanhang.
- 8) Han har tidigare sålt fastigheten till säljaren. Köparen blev allmänt känd i Å när hon tillsammans med sin familj invandrade till Å från H efter att i många år haft sitt sommarboende i trakten. Hans assistent umgås sedan många år privat med köparen och styrkte hennes identitet vid köpet.
- 9) Säljarna blev kända för honom sommaren 2004 när de köpte fastigheten och samtidigt genom hans närmaste konkurrent sålde sin dåvarande fastighet. Han har varit dem behjälplig i en del juridiska frågor, samt med en del översättningar av dokument. Köparna var inte kända före visningen men försäljningen var ovanligt långdragen med olika besiktningar och många bankkontakter under en period av över två månader. Han blev personligt engagerad och hade ett antal kontakter med banken, där deras identitet styrktes långt före kontraktsskrivningen.
- 10) Han fick köparnas identitet bekräftad av deras personlige bankman på Östgöta Enskilda Bank i L och hade ingen anledning att betvivla denna persons uppgifter.

11) Säljaren har genom sin dotter varit väl känd av hans sambo genom återkommande besök inom sjukvården. När han nämnde att säljaren skulle låta värdera sitt hus pekade hans sambo ut och identifierade henne innan han träffade henne. Han hade ingen anledning att betvivla hennes uppgifter. Köparen är far till en person som tillsammans med sin man har köpt en och sålt två fastigheter genom honom. De berättade att fadern var intresserad av fastigheten och var även närvarande vid visningen.

Han vill särskilt poängtera att den ort som han verkar i, Å, är mycket liten. Det finns bara två banker. Han känner personligen samtliga medarbetar på de två bankkontoren. Samtliga personer har erlagt betalning genom upptagande av banklån på de två banker som finns på orten. Han är numera medveten om vad det innebär att vara "känd" i den mening som avses i lagen om penningtvätt, men i det samhälle som han lever och verkar i är de i ärendet aktuella personerna kända och det innebär en kränkning av den förtroendegemenskap som finns på orten att göra identitetskontroll på personer som han känner sedan länge. Han kommer självklart att i framtiden följa de krav som ställs på honom enligt nämnda lag. De aktuella ID-kontrollerna i samtliga fall avser köp som genomförts innan september 2007, då Fastighetsmäklarnämndens uttalande om vem som är att betrakta som känd enligt penningtvättilagen publicerades.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Identitetskontroll

Enligt 4 § första stycket lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt skall fastighetsmäklaren kontrollera identiteten hos den som vill inleda en affärsförbindelse med mäklaren. Uppdragsgivarens identitet skall således kontrolleras före undertecknandet av uppdragsavtalet.

Mäklaren skall även enligt 4 § lagen om åtgärder mot penningtvätt kontrollera köparens identitet om köpeskillingen överstiger 15 000 euro. Kontrollen av köparens identitet skall ske vid undertecknandet av köpekontraktet.

Skyldigheten att kontrollera säljarens och köparens identitet kan enbart underlåtas under förutsättning att personen i fråga är känd av mäklaren. För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han eller hon utger sig för att vara. Kundens identitet skall således i dessa fall ha kontrollerats tidigare, exempelvis i samband med ett annat förmedlingsuppdrag. Det är inte tillräckligt att en person uppfattas som "känd" i den meningen att 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. (jfr. Fastighetsmäklarnämndens beslut 2006-12-13:3 i årsbok för 2006).

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare påpekat (jfr. ovan angivet beslut) att det förhållandet att en av flera uppdragsgivare/köpare är känd eller att dennes identitet kontrollerats inte fråntar mäklaren skyldigheten att kontrollera övriga uppdragsgivares/köparens identiteter. Att underlåta att kontrollera uppdragsgivares/köparens identiteter i en sådan situation är i sig varningsgrundande.

Enligt god mäklarsed skall mäklaren följa all lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget, i detta fall lagen om åtgärder mot penningtvätt. I ärendet har inte framkommit annat än att mäklare X på ett mycket bristfälligt sätt har hanterat identitetskontrollen i ett flertal förmedlingsuppdrag. Han har bland annat uppgett att identi-

tetskontroll underlåtit eftersom han inte har funnit anledning att betvivla köparens/uppdragsgivarnas identitet på grund av att han, på skäl som i och för sig kan ifrågasättas, har ansett att den andre köparen/uppdragsgivaren var känd (jfr pp 1 och 2 i mäklare Xs yttrande ovan). För detta skall han varnas.

Skatterevisionen

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

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

Vad som framkommit vid skatterevisionen medför att mäklare Xs redbarhet, lämplighet och fortsatta registrering starkt kan ifrågasättas. Särskilt allvarligt är att det rör sig om uppgifter som är hänförliga till hans mäklarverksamhet. Med beaktande av att felen ligger en tid tillbaka i tiden och att rutinerna vid företaget har ändrats avseende de brister Fastighetsmäklarnämnden har funnit vid den utvidgade granskningen finner Fastighetsmäklarnämnden att påföljden ändå kan stanna vid en varning.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för vad som framkommit vid skatterevisionen och för bristande hantering av identitetskontrollen.

2008-04-23:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); uppgift om ägare och boarea i objektsbeskrivningen. Tillika fråga om mäklarens skyldighet att anpassa innehållet i upprättade handlingar till verkliga förhållanden

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I anledning av att mäklare X vid minst tre tillfällen under åren 2001-2006 underlåtit att betala årsavgift i rätt tid har nämnden funnit att det föreligger skäl att genomföra en utvidgad granskning av hans verksamhet. Nämnden har vid granskningen kontrollerat kopior på uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, boendekostnads kalkyler, överlåtelseavtal,

2008-04-23:7

likvidavräkningar samt i förekommande fall depositionsavtal i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 juli 2005 – den 30 juni 2006. Vid granskningen har följande framkommit.

Förmedlingsuppdrag A

Uppdragsavtalet

I uppdragsavtalet vid rubriken *Avtalstid* anges bland annat följande.

”Under den tid uppdraget är förenat med ensamrättstid får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. Vid obefogad uppsägning i förtid äger fastighetsmäklaren rätt till skadestånd.”

Objektsbeskrivningen

Det saknas uppgift om ägare i objektsbeskrivningen.

Depositionsavtalet

I depositionsavtalet anges att mäklare X har kvitterat mottagandet av handpenningen den 23 augusti 2005 trots att parterna enligt köpekontraktet avtalat om att handpenningen skulle betalas den 30 augusti 2005.

Förmedlingsuppdrag B

Objektsbeskrivningen

Det saknas uppgift om boarea i objektsbeskrivningen.

Depositionsavtalet

I depositionsavtalet anges att mäklare X har kvitterat mottagandet av handpenningen den 28 oktober 2005 trots att parterna enligt köpekontraktet avtalat om att handpenningen skulle betalas den 3 november 2005. Vidare anges i depositionsavtalet att kontraktsdag var den 13 oktober 2005. Köpekontraktet är emellertid undertecknat av parterna den 28 oktober 2005.

Förmedlingsuppdrag C

Depositionsavtalet

I depositionsavtalet anges bland annat att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor i köpekontraktets § 15. Det framgår dock inte av § 15 eller i övrigt i köpekontraktet att köpet villkorats.

Mäklarens yttrande

Förmedlingsuppdrag A

Uppdragsavtalet

Han är medveten om att uppdragsgivaren får säga upp uppdraget även under ensamrättstiden. Det uppdragsavtal han använt sig är en förtryckt mall som inte längre förekommer i hans verksamhet. Uppdragsavtalet är från 2005.

Objektsbeskrivningen

Mäklare X medger att det inte finns någon uppgift om ägare i objektsbeskrivningen men vill ändå understryka att han informerat köparna om vem som ägde bostadsrätten innan köpet och att skälet till att han särskilt minns detta är att den förra ägarinnan avlidit i den aktuella bostadsrätten och att det rör sig om en liten förening där alla känner alla. Det har därför varit viktigt för honom att informera om att den förra ägaren avlidit i bostaden.

Depositionsavtalet

Mäklare X medger att det enligt depositionsavtalets datering framstår som att han kvitterat handpenningen den 23 augusti 2005 samt att tidpunkten för kvitteringen därmed är felaktig. Felet beror på att han förbisetat att aktivt ändra detta datum vid utskrift av avtalet från det mäklarsystem som han använder. Han har nu uppmärksammat problemet och ändrat sina rutiner. Han har även uppmärksammat problemet för leverantören av mäklarsystemet.

*Förmedlingsuppdrag B**Objektsbeskrivningen*

Det är riktigt att det inte förekommer någon uppgift om boarean i objektsbeskrivningen. Orsaken till detta är att byggnaden var nyuppförd och att det inte fanns någon uppgift om boarea i fastighetsregistret. Han är medveten om att han ändå är skyldig att uppge boarean i objektsbeskrivningen men vill ändå särskilt peka på att boarean har varit känd för samtliga spekulanter då denna framgått av annonser och övrigt i marknadsföringen av fastigheten.

Depositionsavtalet

Mäklare X har avgett samma förklaring som angivits för depositionsavtalet i *Förmedlingsuppdrag A*.

*Förmedlingsuppdrag C**Depositionsavtalet*

Mäklare X vidgår att köpet inte har villkorats och att hänvisningen är felaktig. Han är medveten om att detta är felaktigt och beklagar detta förbiseende.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen framgår att den obligatoriska objektsbeskrivningen skall innehålla uppgift om vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar det förmedlade objektet. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut (se 2000-11-29:4 FMN:s årsbok för 2000) avseende objektsbeskrivningar accepterat att uppgift om ägare framgår av till objektsbeskrivningen fogat utdrag från Lantmäteriverket. I 19 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

*Förmedlingsuppdrag A**Uppdragsavtalet*

Vid rubriken *Avtalstid* i uppdragsavtalet anges bland annat följande. ”Under den tid uppdraget är förenat med ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande...” Ett uppdrag kan emellertid sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fråntas denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Fastighetsmäklarnämnden anser att klausulen utformats så att den kunnat ge uppdragsgivaren den missvisande uppfattningen att denne inte utan medgivande från fastighetsmäklaren får frånträda uppdraget under ensamrättstiden. Denna förseelse får dock anses vara ringa.

Objektsbeskrivningen

Mäklare X vidgår att han i objektbeskrivningen inte angett vem som var ägare till objektet och att han är medveten om att denna uppgift skall vara med. Han gör dock gällande att han informerat köparna om vem som var ägare till objektet. Fastighetsmäklarnämnden finner att han åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen genom att inte ange ägare i objektbeskrivningen och att detta i sig motiverar en varning.

Förmedlingsuppdrag B

Objektsbeskrivningen

En fastighetsmäklare har inte någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek eller faktiska skick i samband med ett förmedlingsuppdrag. Om det finns flera uppgifter om boarean och det inte går att fastställa vilken som är den korrekta skall mäklaren redovisa samtliga uppgifter eller på annat sätt tydligt klargöra att det finns andra uppgifter än de som angivits i beskrivningen av en fastighet.

I förevarande fall gör mäklare X gällande att orsaken till att uppgift om boarean inte funnits i objektbeskrivningen är att byggnaden var nyuppförd och att det inte fanns någon uppgift om boarea i fastighetsregistret. Han hävdar dock att boarean varit känd för samtliga spekulanter då denna framgått av annonser och övrigt i marknadsföringen av objektet. Han har likväl inte angett boarean i objektbeskrivningen, vare sig med de uppgifter han hade tillgängliga eller genom att ange att uppgift om boarea saknas i fastighetsregistret. Mäklare X har genom att inte ange boarea i objektbeskrivningen åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

Depositionsavtalen i Förmedlingsuppdragen A, B och C

Mäklare X har försummat att anpassa depositionsavtal till de verkliga förhållandena i tre fall. I depositionsavtalen hänvisas till paragrafer i köpekontraktet som inte finns, kontraktsdagar är feldaterade och datum för kvitteringen av handpenningen är felaktig. Det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta. Fastighetsmäklarnämnden vill i detta sammanhang starkt understryka att det faktum att ett standardavtal i ett dataprogram ser ut på ett visst sätt inte påverkar mäklarens självständiga skyldighet att se till att utformningen av handlingarna och uppgifterna i dessa stämmer överens med förhållandena i det enskilda fallet. Mäklare X kan därför inte undgå kritik för att han upprättat depositionsavtal som inte överensstämmer med de verkliga förhållandena.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att han vid två tillfällen åsidosatt uttryckliga bestämmelser i fastighetsmäklarlagen genom att i objektbeskrivningar utelämna i det ena fallet uppgift om vem som äger rätt att förfoga över objektet och i det andra uppgift om boarean.

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

2008-04-23:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedlingsuppdrag i samband med ombildning, utformning av annons och objektsbeskrivning vid erbjudande av intresseanmälan och s.k. bokningsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Med anledning av uppgifterna i en tidningsartikel den 28 januari 2008 uppmärksammades Fastighetsmäklarnämnden på den marknadsföring som pågick av lägenheter i samband med en ombildning till bostadsrätter. Nämnden tog då initiativ till ett tillsynsärende mot mäklare X som enligt uppgift från mäklarfirmen anlitas för uppdraget. Ärendet har avskrivits för att utredas vidare i rubricerade ärende sedan anmälan inkommit från företrädare för Hyresgästföreningen i Stockholm.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Den aktuella fastigheten har genomgått en ombyggnad från kontor till totalt 25 nyproducerade bostadslägenheter. Utöver dessa nya bostäder har fastigheten även ett 40-tal hyreslägenheter. Fastigheten ägs av ett bolag. Fastighetsmäklaren mäklare X har oriktigt marknadsfört bostadslägenheter som tillgängliga för upplåtelse som bostadsrätt. Marknadsföringen har i vart fall skett via mäklarfirmens webbplats och på Hemnet. Två visningar har genomförts. Ingen information har lämnats om att de erbjudna lägenheterna är sedvanliga hyreslägenheter. Fastigheten är inte ombildad till bostadsrätt, det finns inte någon ekonomisk plan registrerad och det har inte ens hållits någon köpstämman. Det finns en bostadsrättsförening bildad i fastigheten men inte någon överenskommelse med fastighetsägaren om att förvärva fastigheten. Det är inte klart om någon sådan överlåtelse ens kan komma att genomföras. Villkor om särskild ersättning kommer i strid med den straffsanktionerade bestämmelsen i 12 kap 65 § jordabalken. Mäklare X ha använt sig att uttrycket fast pris vilket syftar på att spekulanter omgående skall köpa lägenheterna. Intrycket av marknadsföringen kan inte uppfattas på annat sätt än att lägenheterna omgående kan disponeras.

Utskrifter avseende tre objekt som presenterats på mäklarfirmens webbplats har bifogats anmälan.

I inledningen till en av beskrivningarna lämnas bland annat följande uppgifter.

”Objekttyp: Bostadsrättslägenhet” ---

”Pris: 1 650 000 kr FAST PRIS”.

Sist i en något längre löpande text under rubriken Beskrivning, som innehåller information om producent, arkitekt och entreprenör samt bostadens beskaffenhet och omgivningar m.m., står det;

”Bostadsrättslägenhet. Byggår: 1985. Våningsplan 2 Hiss finns”

”Lgh nr xx i föreningen Enligt bokningsavtal.”
Övriga rubriker i annonsen är TV/Internet-anslutning, Planlösning Bilplats/parkering och Övrigt.

Motsvarande information lämnas i de övriga två annonserna.

Mäklaren

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

Ombildningen

Bolaget, som är ägare till fastigheten, har genomfört en större ombyggnation på det sätt det beskrivits i anmälan. Bolaget har för avsikt att snarast möjligt överlåta fastigheten till den bostadsrättsförening som registrerades den 15 juni 2007. Köpstämman kommer att hållas den 18 mars 2008. Efter avslutat ombildningsförfarande skall bostadslägenheterna upplåtas med bostadsrätt till bolaget som i sin tur skall överlåta lägenheterna till enskilda spekulanter. Ombildningsförfarandet beräknas vara slutfört i början av maj 2008. Mot denna bakgrund har mäklarföretaget genom henne ingått uppdragsavtal med bolaget avseende förmedling av de blivande bostadsrättslägenheterna, så snart förutsättningar för detta föreligger. I avvaktan härpå skulle hon vidta marknadsföringsåtgärder, uppta intresseanmälningar – och därefter – erbjuda seriösa spekulanter att teckna s.k. bokningsavtal med bolaget. Marknadsföring har påbörjats avseende tre lägenheter. Det vitsordas att det vid tiden för marknadsföringen inte varit möjligt att teckna vare sig förhandsavtal eller upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen. Ett dylikt tillvägagångssätt är mycket vanligt förekommande i branschen.

Marknadsföringen

I syfte att åskådliggöra för allmänheten att förutsättningar för ingående av avtal enligt bostadsrättslagen inte förelåg har hon i annonserna under rubriken beskrivning angett ”Enligt bokningsavtal”. Härigenom måste det stått klart för envar att det endast var fråga om en möjlighet att reservera lägenheterna i avvaktan på den förestående ombildningen. För att ytterligare klargöra att avtal enligt bostadsrättslagen ännu inte kunde tecknas upprättade hon salubeskrivningar som delades ut till spekulanter på visningarna. På den inledande sidan (sid 3) finns följande text. *Alla som lämnar en intresseanmälan kommer att bli kontaktad av mig för att få information om detta objekts förutsättningar, hur vi går vidare och vad ett bokningsavtal innebär.* Under rubriken Bostadsrättsförening (sid 6) framgår följande. *Enligt bokningsavtal. För intresseanmälan och frågor gällande bokningsavtal, kontakta mäklaren.* Under rubriken Övrigt, in fine (sid 6), kan läsas följande. *För intresseanmälan och information kontakta mäklaren. Endast bokningsavtal kan i dagsläget tecknas.* Vid visningstillfällena förtydligade hon muntligen för spekulanter (i) att bostadsrättsföreningen ännu inte hade förvärvat den aktuella fastigheten, (ii) att det inte gick att förvärva lägenheterna förrän ombildningsförfarandet stod klart, och (iii) att det vid tillfället endast var möjligt att göra en intresseanmälan för att sedan eventuellt kunna reservera en blivande bostadsrättslägenhet genom att teckna ett bokningsavtal med bolaget.

Jordabalken

Påståendet om att hon har gjort sig skyldig till en straffbar gärning med hänvisning till att lägenheterna ännu inte har ombildats är befängt. Uppdraget har bestått i att marknadsföra de blivande bostadsrättslägenheterna, något som är mycket vanligt i branschen. Hon har gjort klart att det inte går att teckna avtal enligt bostadsrättslagen genom informationen i annonserna på Internet och i salubeskrivningarna som delades ut vid visningarna. Anmälarens syn-

sätt att marknadsföring av blivande bostadsrättslägenheter inte kan accepteras är inte realistiskt. Det ligger i bolagets intresse att kunna omsätta en nyproducerad tillgång så snart detta låter sig göras. Det är av betydelse att genom marknadsföringsåtgärder skapa en efterfrågan så att omsättningen kan ske snarast efter det att produkten finns tillgänglig.

Fast pris

Det strider inte mot god fastighetsmäklarsed att använda sig av fast pris eller liknande uttryck. Hon har av sin uppdragsgivare erhållit uppgift om att lägenheterna, när förutsättningarna är uppfyllda, avses avyttras till ett fast pris. Även detta är vanligt förekommande i branschen. Angivandet av ett fast pris ger inte intrycket av att lägenheterna omgående kan disponeras, vilket anmälaren påstår. Fast pris angavs för att understryka att köparen inte skulle behöva utstå någon budgivning med ytterligare spekulanter.

Villkoren för avtal

Efter avgiven intresseanmälan har spekulanter möjlighet att teckna bokningsavtal med bolaget. Inkomna intresseanmälningar placeras i ett kösystem baserat på det datum och klockslag anmälan inkom. Några bokningsavtal har ännu inte tecknats mellan spekulanter och bolaget. Detta beräknas dock komma att ske inom kort. Den enskilde åtar sig att betala en avgift, ca 30 000 kr, som vid kommande bostadsrättsförvärv avräknas mot köpeskillingen. Avgiften deponeras av mäklarfirmen på avskilt klientmedelskonto. I enlighet med av mäklarfirmen tillämpad praxis har spekulanten möjlighet att när som helst säga upp bokningsavtalet. Vid sådan uppsägning återbetalas avgiften. Bokningsavtalet utgör således endast en kvalificerad viljeyttring från spekulanten sida som alltså inte förbinder sig att fullgöra ett förvärv. Där emot förbinder sig bolaget att överlåta aktuell bostadsrättslägenhet till den spekulant som tecknat bokningsavtal, så snart förutsättningarna föreligger.

God fastighetsmäklarsed

Det bör poängteras att det material som använts i marknadsföringen har utgjorts av annonsering på Internet samt salubeskrivningar som utdelats vid visningstillfällena. Syftet har varit att i ett inledande skede fånga in spekulanter. Det har inte varit fråga om sådana objektsbeskrivningar som avses i 18 § fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden har i beslut den 1 april 1998 (dnr ---) belyst gränsdragningen i detta avseende. För att kunna påstå att en salubeskrivning strider mot god fastighetsmäklarsed förutsätts att det otvetydigt fastslås att en sådan beskrivning har överlämnats såsom varande något annat.

Fastighetsmäklarnämnden har inte publicerat några fastlagda riktlinjer gällande marknadsföring av blivande bostadsrättslägenheter. I avsaknad av tydliggöranden kan de vidtagna marknadsföringsåtgärderna svårligen angripas med hänvisning till kravet på god fastighetsmäklarsed. I synnerhet med beaktande av de uppgifter om bokningsavtal och intresseanmälningar som de facto intagits i det aktuella marknadsföringsmaterialet.

Till yttrandet har bland annat fogats kopia av samarbetsavtal, tre beskrivningar samt två blanketter med rubrik Intresseanmälan respektive Bokning av bostadsrätt. På objektsbeskrivningarna och blanketterna finns mäklarfirmens logotyp.

Beskrivningarna omfattar totalt åtta sidor. Sidan tre inleds med rubriken Objektbeskrivning Bostadsrättslägenhet – H /Pris: 1 650 000 kr FAST PRIS

Bokningsavtalet innehåller bland annat följande.

Ovanstående bokning skall leda till tecknande av överlåtelseavtal så snart bostadsrättsföreningen erhållit Bostadsrättslagens tillstånd att upplåta bostadsrätt.

Om blivande köpare väljer att inte teckna upplåtelseavtal enligt första stycket återbetalas bokningsavgiften och säljaren äger rätt att anvisa lägenheten till annan köpare.

En förutsättning för att bokningen ska gälla är att bokningsavgiften betalas inom en vecka på klientmedelskonto --- Som betalningsmottagare anges B i G AB. ---

Bokningen gäller tills överlåtelseavtal för bostadsrätt tecknats, varvid bokningsavgiften återbetalas.

Handlingen skall undertecknas av *Blivande köpare* och *Säljare*.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Allmänt om upplåtelse av bostadsrätt

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

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

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

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

Marknadsföringen

Objektsbeskrivningarna

De beskrivningar som mäklare X upprättat kan inte anses utgöra sådana objektsbeskrivningar som avses i 18 § fastighetsmäklarlagen med hänsyn till att det marknadsförda och förmedlade objektet inte direkt omfattas av lagen. De aktuella handlingarna innehåller emellertid rubriken "objektsbeskrivning" och liknar till utformning och huvudsakligt innehåll sådana beskrivningar som normalt tillhandahålls av mäklare till konsumenter i samband med förmedling av

bostäder. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X har ett ansvar för att de förmedlade objekten beskrivs på ett korrekt sätt i de handlingar hon upprättat och att förutsättningarna för erbjudandet tydligt framgår.

Vid en överskådlig läsning ger beskrivningarna intryck av att avse förmedling av bostadsrättslägenheter. De reservationer som görs – att erbjudandet vid marknadsföringstillfället avser tecknande av intresseanmälan och bokningsavtal – återfinns endast i löpande text och kan inte anses tillräckligt klargörande. Information om förutsättningarna för en slutlig upplåtelse av respektive bostadsrätt saknas helt. Det har funnits risk för att spekulanter fått felaktigt intryck av det aktuella erbjudandet. Fastighetsmäklarnämnden anser att bristerna i beskrivningarna är så allvarliga att mäklare X skall meddelas varning. Det förhållandet att mäklare X muntligt lämnat kompletterande uppgifter i samband med visningar och vid andra kontakter med spekulanter föranleder inte någon annan bedömning.

Annonser

Fastighetsmäklarnämnden anser att de aktuella annonserna, på samma sätt som objektsbeskrivningarna, ger ett felaktigt intryck av att erbjudandet avser bostadsrättslägenheter. Detta gäller i första hand rubriken ”Objekttyp: Bostadsrättslägenhet” och formuleringen ”Lgh nr -- i föreningen”. Genom att särskild information saknas om att de väsentliga förutsättningarna för den framtida upplåtelsen inte var uppfyllda vid marknadsföringstillfället finns risk för att annonserna vilseleder spekulanter om vad erbjudandet omfattar. Bristerna i annonserna är varningsgrundande.

Bokningsavtalet

Det aktuella bokningsavtalet är upprättat med mäklarföretagets logotyp och avsikten har varit att mäklare X skulle komma att medverka till att spekulanter tecknade sådana avtal. Enligt avtalets lydelse är syftet med bokningen att den skall leda till tecknande av ”överlåtelseavtal”. Om den blivande köparen väljer att inte teckna ”upplåtelseavtal” återbetalas bokningsavgiften. Avtalsparterna anges som ”blivande köpare” och ”säljare”. Mäklare X har gjort gällande att avgiften skulle avräknas mot köpeskillingen vid kommande bostadsrättsförvärv. Fastighetsmäklarnämnden noterar att det i bokningsavtalet föreskrivs att avgiften skall ”återbetalas”.

Som framgår ovan utgör ett bokningsavtal inte någon bindande överenskommelse om en framtida upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt. Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla vikten av att avtal och andra handlingar innehåller korrekta uppgifter och uttryck och att de anpassas till den aktuella avtalssituationen.

Depositionsåtagandet

Enligt bokningsavtalet skall bokningsavgiften betalas till ett visst angivet klientmedelskonto. Som mottagare anges mäklarföretaget. Bokningsavtalet undertecknas av den ”blivande köpare” respektive ”säljaren”.

När en mäklare tar emot medel för förvaltning på klientmedelskontot blir mäklaren redovisningsskyldig för dessa. Mäklaren skall därför se till att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när deponerade medel skall utbetalas. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X borde ha verkat för att ansvaret och förutsättningarna för depositionen reglerades tydligare i avtalet och att även den som åtog sig ansvaret för depositionen undertecknade avtalet. Med hänsyn till omständigheterna kan dock förseelserna anses som ringa och påföljd underlåtas i denna del.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X har medverkat till marknadsföring som riskerat att ge spekulanter intryck av att erbjudandet avsåg upplåtelser av bostadsrätter trots att förutsättningarna för sådana avtal inte var uppfyllda. Förfarandet motiverar varning.

2008-04-23:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklare mäklare X med anledning av hennes användande av oregistrerad medhjälpare.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Den 11 juni 2007 tecknades ett uppdragsavtal med mäklare X avseende en samägd fastighet. Enligt uppdragsavtalet var mäklare X ansvarig för förmedlingen. En kollega till henne, mäklare Y som även var närvarande vid undertecknandet, skulle emellertid komma att handlägga ärendet i händelse av mäklare Xs bortovaro. Den 28 juni fick de via mail veta att Mäklare X skulle ha semester och att handläggningen lämnades till medhjälparen MO.

I en uppdatering om försäljningen via e-post framgår att MO visat fastigheten och sköter budgivning. Därtill frågar MO om ett beslut angående försäljningen av ytterligare en närliggande skogsfastighet. Den 17 juli skickades förfrågan om bud till mäklare X och mäklare Y via e-post. Detta besvarades av MO som angav att kontraktskrivning planerades samma dag i mäklare Ys försorg. Varken budet eller kontraktet hade förankrats av dem. De vägrade därför medverka vid kontraktskrivning samma dag. De har även försökt att kontakta mäklarna vid ett flertal tillfällen under processen utan resultat.

Den 18 juli fick de information om att en ny spekulant var intresserad av skogsfastigheten och att kontraktskrivning skulle ske samma dag. De hade inte fått möjlighet att granska kontraktet eller godkänt budet. Affären genomfördes inte eftersom ytterligare bud på fastigheterna erhöles innan kontraktskrivningen. Även här erhöles information om att MO skulle hålla i kontraktskrivningen. Båda spekulanterna hoppade dock av innan avtal kunde slutas.

I slutet av augusti fick de information om en spekulant som tidigare visat intresse och att mäklarna skickat avtalsförslag till denne. Avtalsförslaget hade inte godkänts av dem. Den 5 september inkom synpunkter från köparen. Synpunkterna gällde bland annat att lösöret på

2008-04-23:9

fastigheten skulle ingå. Att lösöret skulle ingå hade inte godkänts av dem utan hade framkommit genom MO när fastigheten visades för den aktuella spekulanten. Lösöret hade dock inkluderats till en tidigare intresserad spekulant. För att slutföra affären var de tvingade att inkludera lösöret.

Vid kontraktsskrivningen uppmärksammades även att uppdragsavtal saknades på skogsfastigheten. Mäklare X svarade att det måste finnas ett uppdragsavtal i hennes dator. Uppdragsavtalet skrevs ut och undertecknades i samband med kontraktsskrivningen.

Mäklaren

Mäklaren har genom ombud anfört bland annat följande.

Det är riktigt att de tre systrarna lämnade förmedlingsuppdrag till henne avseende en samägd fastighet. Två av systrarna hade då försökt att få till stånd en försäljning av fastigheten som höll på att förfalla. Anmälaren och hennes make ville inte sälja och önskade köpa fastigheten för 15 000 000 kronor. Om inget högre bud inkom vid försäljningen skulle så ske.

MO är mäklarassistent och har enbart agerat som sådan. MO har assisterat på flertalet visningar. Han har dessutom tagit fram material från kommunen, lantmäteriverket och inskrivningsmyndigheten med flera. MO har aldrig haft ansvaret eller utgivit sig för att vara fastighetsmäklare. Han har mottagit frågor som uppkommit i förmedlingen samt vidarebefordrat dessa till henne. Han har även vidarebefordrat uppgifter från henne till säljarna och spekulanter då hon inte haft datorn tillgänglig. Påståendet att kontraktsskrivningen skulle ha lämnats till MO bestrids. Han var inte på kontoret vid kontraktsskrivningen och var inte närvarande vid tillträdet.

Anmälaren har vid uppdragsavtalets undertecknande godkänt att meddelande om visning inte behövdes till alla tre säljarna utan att endast en av dem var tillräckligt. Därtill ansågs mail som bästa kommunikationsmedel. Hon har under hela förmedlingsprocessen försökt förmå säljarna att kommunicera med varandra eftersom vissa frågor i försäljningen krävde det.

Hon har under hela tiden, oavsett var hon befunnit sig, varit tillgänglig per telefon.

Hon var sjukskriven under perioden den 31 juli – den 31 augusti. Under denna period skötte mäklare Y alla kontakter med säljarna och spekulanter.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Oregistrerad medhjälpare

Lagstiftaren har öppnat en möjlighet för mäklaren att låta en oregistrerad medhjälpare under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till uppdraget. Mäklaren ansvarar likväl inom ramen för god fastighetsmäklarsed mot både köpare och säljare oavsett om han utför allt arbete själv eller om han väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag. I kontakterna utåt får mäklarens medhjälpare inte uppfattas som annat än bud för mäklaren och inte den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna. Det är endast arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget som kan delegeras till mäklarens biträde. Som generell förutsättning bör gälla att uppgiften uttryckligen skall delegeras i varje enskilt fall samt att så får ske först sedan mäklaren bedömt att medhjälparen har tillräcklig kompetens för uppgiften. Mäklaren måste ha kontroll över utförandet för att vid behov kunna ingripa. Allmänt bör gälla att med-

hjälparen skall uppträda på sådant sätt att det står helt klart vem som är ansvarig mäklare och att han själv är just bara medhjälpare (prop. 1994/95:14 s. 43-45).

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 bestridit riktigheten av de uppgifter som anmälaren lämnat kan dessa uppgifter endast läggas till grund för åtgärd från Fastighetsmäklarnämnden sida om det finns andra omständigheter som styrker anmälares uppgifter.

De uppgifter som lämnats i anmälan ger anledning till tvivel om mäklare X i tillräcklig utsträckning själv varit aktiv i förmedlingens utförande eller om hon låtit en oregistrerad medhjälpare utföra sådana moment som det ålegat henne själv att utföra. Mäklare X har emellertid bemött kritiken och det saknas andra omständigheter som stödjer anmälares uppgifter. Med hänsyn till vad som framkommit i ärendet kan det inte otvetydigt slås fast att mäklare X 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.

Information om försäljning och redovisning av bud

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

Det åligger mäklaren att ge information och råd i samband med överlåtelsen. Detta omfattar bland annat information om visningar, bud och kontraktsskrivningar. Mäklare X har bemött kritiken och förklarat hur informationen förmedlats till säljarna. Utredningen ger inte anledning till kritik i detta hänseende.

Övrigt

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

2008-04-23:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformningen av kontraktsvillkor och upprättande av två köpekontrakt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan har en köpare kritiserat fastighetsmäklaren mäklare X. Kritiken går bland annat ut på att hon underlåtit att informera om kända brister och fel som funnits beträffande två fastigheter. Fastigheterna var enligt objektsbeskrivningen ett lantställe där det utöver huvudbyggnaden fanns gäststuga, bastu, garage med carport, ladugård, lada samt snickarbod. Enligt ett köpekontrakt daterat den 20 oktober 2006 överläts fastigheterna till köparen för 2 300 000

kr och vid denna tidpunkt var det enbart en säljare som avyttrade fastigheterna. Ett förslag till köpekontrakt upprättades den 15 januari 2007 där det angavs två säljare men detta kontrakt kom inte att undertecknas av någondera part. Den 29 mars 2007 undertecknades det slutliga köpekontraktet med två säljare och samme köpare av fastigheterna för en köpeskilling av 2 160 000 kr.

Anmälan

Anmälan hur bland annat uppgett följande. Vid visningen såg ladugården närmast rivningsmässig ut vilket i och för sig även säljaren instämde i. Då fastigheten trots detta tilltalade henne beslöt hon sig för att skriva kontrakt den 20 oktober 2006 med förbehåll om besiktningsskrav och möjlighet att ångra affären om besiktningen visade på större fel och brister. Att varken säljare eller mäklare berättade om kravet på poolguard, borttagande av nerfallen taggtråd, infiltrationsbädd, avsaknad av branddörrar, vattenskada i vardagsrummet och ruttet källartak upplevde hon som ett döljande av väsentliga detaljer.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anfört följande. Köpekontraktet den 20 oktober 2006 upprättades i samband med en visning. Något datum för besiktningen fastställdes inte eftersom köparen skulle anlita besiktningsman och inte visste när besiktningen skulle äga rum. Besiktningen skulle dock ske före tillträdet.

Säljaren kontaktade henne om att få ett nytt köpekontrakt upprättat på grund av att han efter kontakt med en bankjurist fått veta att det skulle vara ekonomiskt fördelaktigt att före överlåtelsen skriva över halva fastigheten på sin sambo. Hon var tveksam till förslaget och avrådde säljaren från denna lösning. Säljaren sade att han varit i kontakt med köparen och att de var överens. Säljaren skulle själv ombesörja att skicka det nya avtalet till köparen. Då han gjorde detta visade det sig att köparen inte längre var villig att underteckna det nya avtalet efter gjord besiktning av fastigheten. Fastighetsaffären kom emellertid att genomföras den 29 mars 2007 enligt köparens önskemål och då närvarade även köparens advokat. Priset på fastigheten reducerades till 2 160 000 kr och enligt en åtgärdslista kom säljaren och köparen överens om vad säljaren skulle åtgärda.

Övrigt

I § 15 av köpekontraktet daterat den 20 oktober 2006 återfinns följande handskrivna tillägg.

-Köparen förbehåller sig rätten att anlita besiktningsman för besiktning av fastigheten.

-Köparen är medveten om att ladugården är i behov av renovering.

Av handlingarna i ärendet framgår att det förekommit skriftväxling mellan dels köparen och säljaren, dels köparen och mäklare X beträffande fastighetens skick med anledning av det ursprungliga köpekontraktet.

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 avtalats skall, 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 mäk-

2008-04-23:10

laren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

Besiktningssklausulen i köpekontraktet den 20 oktober 2006

För det fall att en besiktning inte kan ske före köpet kan parterna avtala om att en besiktningssklausul 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 är så kortfattad att den närmast förefaller vara en form av upplysning om att köparen äger rätt att anlita en besiktningssman för besiktning av fastigheten. Av anmälnarens uppgifter i ärendet framgår emellertid att syftet med den aktuella formuleringen varit att köparen skulle kunna begära återgång. Det har ålegat mäklare X att dokumentera parternas överenskommelse och tillse att erforderliga tidsfrister och anvisningar för parterna klargjordes. Detta har inte skett och inte heller framgår vad avsikten var med det första tillägget i § 15. För dessa brister i avtalet skall mäklare X varnas.

Köpekontrakten

Mäklare X har efter det att ett köpekontrakt underskrivits upprättat ett nytt köpekontrakt mellan parterna där antalet säljare ändrats och där det överenskommit om en sänkning av köpeskillingen. Fastighetsmäklarnämnden får påpeka att om en mäklare upprättar ett helt nytt köpekontrakt gällande samma objekt och parter bör det i avtalet klargöras att det gamla avtalet inte längre skall gälla och att parterna kommit överens om nya villkor. Med detta påpekande låter Fastighetsmäklarnämnden saken bero.

Påföljd

Mäklare X har medverkat vid utformningen av en klausul vars avsikt inte framgår. För detta skall hon varnas.

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

2008-04-23:11

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan har köparen av en fastighet kritiserat mäklare X för hans utformning av en besiktningssklausul.

Anmälan

Anmälaran har bland annat anfört följande. Mäklare X rekommenderade henne att genomföra en besiktning av fastigheten. Besiktningen kom att genomföras på hennes bekostnad den 1 juni 2007. Hon reagerade inte på att det i köpekontraktet, daterat den 28 maj, angavs att en skriftlig begäran om eventuell nedsättning av köpeskillingen skulle vara säljaren tillhanda senast måndagen den 4 juni kl. 12.00. Mäklare X ringde henne söndagen den 3 juni för att fråga vad hon ansåg om besiktningen. Hon sade att besiktningsmannen påtalat att vissa åtgärder var nödvändiga och att hon skulle återkomma till mäklaren när hon tagit reda på vad åtgärderna skulle kosta. Det skriftliga besiktningsprotokollet erhöll hon först den 8 juni 2007. I samband härmed kontaktade hon besiktningsmannen för att få en uppskattning av kostnaderna. Hon meddelade mäklare X att dessa skulle uppgå till 50 000 kr. Mäklare X uppgav då att möjligheterna att förhandla med säljaren redan gått ut. - Hon har efteråt fått veta att det är brukligt att få en till två veckors tidsfrist från det man erhållit besiktningsprotokollet till dess besked skall lämnas motparten om hävning eller förhandling skall ske med säljarna.

Hon anser att mäklare X omöjliggjort hennes förhandlingsmöjligheter med säljaren och ifrågasätter hans opartiskhet.

Mäklaren

Mäklare X har anfört följande. I samband med kontraktsskrivningen föreslog han en öppen besiktningssklausul med rätt till återgång. Köparens betänketid föreslogs att gälla från besiktningen fredagen den 1 juni till måndagen den 4 juni, vilket i efterhand kan kännas väl kort. Han förklarade ingående vad klausulen innebar och parterna var överens om skrivningen. Han bad köparen, som själv skulle närvara vid besiktningen, att kontakta honom om det framkom något som kunde äventyra köpet. Köparen hörde inte av sig förrän tisdagen den 5 juni och nämnde då inget om att hon ville låta köpet återgå eller omförhandla köpeskillingen. Enligt företaget som utförde besiktningen skickades protokollet tisdagen den 5 juni och bör ha anlänt till köparen den 6 juni. Den 8 juni sökte köparen honom på kontoret när han var utgången. Han ringde då tillbaka till hennes telefonsvarare. Nästa kontakt var måndagen den 11 juni då köparen ringde och sade att hon ville sänka köpeskillingen. Han förklarade att detta inte var möjligt eftersom köpekontraktet nu var bindande. - Huset ifråga är ett litet lättinspekterat radhus med betonggolvet och med små riskmoment i övrigt vilket gjorde att han föreslog den korta betänketiden. Om besiktningsmannen skulle upptäckt något var överenskommelsen med köparen att hon skulle höra av sig till honom direkt efter besiktningen så att en diskussion kunde tas med säljaren. Köparen fick information av besiktningsmannen om vad som skulle skrivas i protokollet direkt efter genomförd besiktning men hörde inte av sig till honom enligt överenskommelsen. Besiktningsmannen har inte noterat några skador på huset utan endast påtalat att takpapp och tätskikt i badrum borde bytas ut på grund av ålder för att undvika framtida problem. - Den 18 juni skrevs ett tillägg till köpekontraktet om nedsättning av köpeskillingen med 10 000 kr och därmed slutfördes köpet.

I köpekontraktet återfinns följande återgångssklausul i § 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 4 juni kl. 12.00 med kopia till fastighetsmäklaren.

2008-04-23:11

Besiktning kommer att genomföras av [...] på köparens bekostnad fredagen den 1 juni kl 13.00. Säljare och köpare rekommenderas att närvara vid detta tillfälle.

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

För det fall att en besiktning inte kan ske före köpet kan parterna avtala om att en besiktningssklausul skall tas in i överlåtelseavtalet. I sådant fall ankommer det på mäklaren att medverka till en klausul som kan tillfredsställa båda parter.

Av besiktningssklausulen framgår att besiktningen skulle äga rum fredagen den 1 juni kl. 13.00 och att köparens begäran om återgång skulle göras skriftligt och vara säljaren tillhanda senast måndagen den 4 juni kl. 12.00. Mäklare X har visserligen uppgett att han för parterna ingående redogjort för besiktningssklausulens innebörd men detta fråntar enligt Fastighetsmäklarnämnden inte honom ansvaret för att upprätta klausuler som går att efterleva.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X medverkat till en återgångssklausul som inte hade förutsättningar att fungera i praktiken eftersom ett besiktningssklausul utlåtande svårigen kan erhållas inom den korta tidrymden fredag eftermiddag – måndag förmiddag. Till följd härav skall mäklare X tilldelas varning.

2008-04-23:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om brister i omsorgsplikten

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har den 14 juli 2005 upprättat ett servitutsavtal som inte registrerades hos Inskrivningsmyndigheten förrän den 24 maj 2007.

Anmälaren har anfört att mäklare X brustit i sin hantering av servitutsavtalet. Avtalet returnerades från Inskrivningsmyndigheten den 19 juli 2005 till mäklare X för komplettering och därefter hände, trots påminnelser från anmälaren, inget i registreringsärendet förrän i maj 2007.

2008-04-23:12

Mäklare X har medgivit att han inte fullgjort sina åtaganden inom skäligen tid trots flera påstötningar från anmälaren.

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.

Mäklare X har upprättat handlingar och åtagit sig att ombesörja inregistrering av ett servitut hos Inskrivningsmyndigheten.

Handläggningstiden för detta har varit orimligt lång. Fördröjningen är att hänföra till mäklare X, som därigenom har därigenom brutit i sin omsorgsplikt. För detta skall han meddelas varning.

2008-04-23:13

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Den 20 december 2006 beslöt Fastighetsmäklarnämnden att granska mäklare Xs verksamhet med anledning av att han av G tingsrätt dömts för bokföringsbrott till villkorlig dom och dagsböter den 3 juli 2006. Han anmodades att ge in en förklaring till domen och en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som han ingått år 2006. Därefter har handlingar i fem utvalda objekt särskilt granskats.

Av tingsrättens dom kan utläsas att mäklare X bedrivit bokföringspliktig näringsverksamhet år 2003 i G. Tingsrätten anser det inte bevisat att han medvetet utelämnat uppgifter i bokföring eller deklaration. Åtalet för skattebrott ogillades men åtalet för bokföringsbrott bifölls som oaktsamt brott.

Mäklare X har uppgivit att hans verksamhet ökade kraftigt under 2003 med åtföljande mycket hög arbetsbelastning, att han anlitat en släkting till att sköta bolagets räkenskaper och deklaration, att han bytt lokal för rörelsen samt att han haft personliga problem under perioden. Han har betalat samtliga påförda skatter och skattetillägg.

Den särskilda granskningen av fem förmedlingsuppdrag har inte föranlett några anmärkningar.

Efter kontroll med Kronofogdemyndigheten framkom att mäklare X saknas i registret.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I 6 § första stycket 5 anges ett uttryckligt redbarhetsrekvisit med vilket avses en persons allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Redbarhetsrekvisitet 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 kriminalregistret är det i första hand fällande domar beträffande förmögenhetsbrott m.fl. som bör uppmärksammas. I kravet på redbarhet ligger ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare. 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 (prop. 1994/95:14 s. 66f och 69).

Även om Fastighetsmäklarnämnden vid den utvidgade granskningen inte funnit något särskilt att anmärka på i avseende på mäklare Xs hantering av uppdragen och mäklare X inbetalt skatter och skattetillägg samt vidtagit rättelse avseende företagens rutiner, har han ändå av oaktsamhet gjort sig skyldig till bokföringsbrott, vilket var direkt hänförligt till hans verksamhet. Mot den bakgrunden finner Fastighetsmäklarnämnden att han skall meddelas varning.

2008-04-23:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring och brister i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Genom TV-programmet Plus som sändes den 5 februari 2007 har Fastighetsmäklarnämnden uppmärksamats på ett förmedlingsuppdrag som mäklare X haft. Av programmet framgick att förmedlingsobjektet ifråga annonserades i tidningen under rubriken villor.

Vad som framkom i programmet gav upphov till vissa frågor kring hur förmedlingsuppdraget utförts och hur förmedlingsobjektet marknadsförts.

I anledning härav beslöt Fastighetsmäklarnämnden att granska det i TV-programmet uppmärksamade förmedlingsuppdraget. Mäklare X förelades därför att inkomma med all dokumentation i uppdraget vilken därefter granskats av nämnden.

Av handlingarna kan bland annat följande utläsas.

I objektsbeskrivningen, där taxeringsvärdet saknas, anges bland annat följande.

Villa/kontorsfastighet. Rymlig äldre 1-plansvilla. Hall, 2 kontorsrum/sovrum varav ett med öppen spis och utgång till trädgård i soligt söderläge, badrum med badkar, sovrum, kök med liten matplats, omklädningsrum, stort tvättrum, allrum, toalett, litet sovrum. Boarea 194 kvm. Areauppgifter enligt taxeringsinformationen. 6 rum, varav 4 sovrum.

Av fastighetsutdraget framgår att fastigheten har taxeringskod 325 vilket innebär att den är taxerad som hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler samt att lokalytan är 194 kvm.

Av köpekontraktet framgår att en kvinna har köpt fastigheten.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av TV-programmet där det framgår att kvinnan trott sig köpa en villafastighet som kunde användas till bostad.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anfört: Uppgiften om taxeringsvärdet har lämnats till köparna i en separat handling. Enligt hans uppfattning var det fråga om en kommersiell förmedling, där ett sådant förfaringssätt anses acceptabelt.

Han förnekar inte att marknadsföringen kunde ha utformats på ett bättre och tydligare sätt, men anser inte att han har agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed.

Han anser att det naturligtvis hade varit bättre att ange arean som lokalarea, eftersom det var den uppgiften som fanns i taxeringsinformationen. Uppgiften om ”boarea enligt taxeringsinformationen” var således inte korrekt. Den felaktiga uppgiften beror dels på ett förbiseende, dels på att mäklarsystemet automatiskt lägger in uppgifterna i objektsbeskrivningen.

I objektsbeskrivningen anges att det var fråga om en kontorsfastighet. Byggnadstypen kunde bäst beskrivas som villa. I utdraget från fastighetsregistret som tillställdes köparna angavs att det var fråga om typkod 325; hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. Fastigheten ligger i ett industriområde och är tydligt inredd för kommersiellt bruk, bland annat med åtta duschar.

De spekulanter som anmälde sig var två näringsidkare och CF som driver näringsverksamhet varför han antog att fastigheten skulle användas i dennes näringsverksamhet. Ingen av spekulanterna antydde eller gav på annat sätt skäl att tro att fastigheten skulle användas för boende. Först när det var dags att skriva kontrakt meddelade CF att det var hans hustru som skulle stå som köpare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) anges att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 18 § samma lag skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning över fastigheten. Beskrivningen skall innehålla bl.a. uppgift om fastighetens taxeringsvärde.

2008-04-23:14

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

Av marknadsföringen ges intrycket att det var en villafastighet som var till salu. Objektbeskrivningen innehåller uppgifter såsom rymlig äldre 1-plansvilla, boarea och sovrum samt en felaktig uppgift om att boarean hämtats från taxeringsinformationen.

Det är fastighetsmäklarens ansvar såväl att upprätta en korrekt objektsbeskrivning som att marknadsföra objektet korrekt. Mäklare X har brutit i båda avseendena genom felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen och en vilseledande marknadsföring enligt vilken en fastighet, taxerad som hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler, framställts som en villa som kan användas för boende. För detta skall mäklare X varnas.

2008-04-23:15

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ombud och god fastighetsmäklarsed

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X förmedlade försäljning av en fastighet i mars 2007 enligt uppdragsavtal från februari 2007. Mäklare X var god man åt säljaren sedan januari 2007.

I en anmälan har mäklare X kritiserats bland annat för att ha haft dubbla lojaliteter i förmedlingsarbetet, för att han medverkat till att försäljningspriset blivit för lågt, för att fastigheten inte varit ute på öppna marknaden och för att säljaren pressats att sälja fastigheten. Säljaren ångrade överlåtelsen i april 2007 och väckte talan om återgång av köpet. Tingsrätten stadfäste i dom från november 2007 en förlikning mellan parterna.

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört att han fortlöpande hade kontakt med Överförmyndaren i kommunen under hela förmedlingsprocessen. Eftersom han var god man åt säljaren lät han en annan mäklare värdera fastigheten. Under mars bjöd han ut fastigheten och fick två bud. Därefter uttryckte säljaren att han inte önskade annonsering utan ville sälja till den person som sedermera blev köpare.

Mäklare X har till Fastighetsmäklarnämnden gett in bland annat ett uppdragsavtal undertecknat av säljaren och mäklare X.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 12 kap. 8 § andra stycket Föräldrabalken anges att en god man inte har rätt att företräda den enskilde om det uppstår en fråga om rättshandling mellan den enskilde å ena sidan och den gode mannen å den andra sidan.

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

Enligt 15 § samma lag får inte mäklaren företräda köpare eller säljare som ombud.

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X har varit ställföreträdare (god man) för säljaren samtidigt som han ingått uppdragsavtal med densamme. Mäklare X har därvid försatt sig i en situation där han, samtidigt som han tillvaratagit sina egna intressen även haft till uppgift att tillvarata säljarens. Förfarandet strider mot god fastighetsmäklarsed. I förhållandet till köparen måste mäklare X samtidigt varit att anse som ombud för säljaren, vilket strider mot ombudsförbudet. För sitt förfarande skall mäklare X meddelas varning.

Vad som i övrigt framkommit föranleder ingen nämndens åtgärd.

2008-05-21:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar fastighetsmäklaren mäklare X varning.

Bakgrund

Skatteverket har, efter genomförd skatterevision i det företag där mäklare X bedriver mäklarverksamhet, anmält mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden.

I anledning av Skatteverkets anmälan beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska mäklare X verksamhet som fastighetsmäklare. Granskningen har genomförts som en särskild granskning och har omfattat fem förmedlingsuppdrag. Granskningen kom att aktualisera frågan om mäklare X medverkat till utformningen av en otydlig återgångsklausul.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt fastighetsmäklaren att yttra sig över innehållet i Skatteverkets anmälan. Nämnden har även förelagt mäklaren att yttra sig över återgångsklausulens utformning.

Skatteverket

Mäklare X är tillsammans med sin maka verksam som fastighetsmäklare i Mäklare X AB där han tillika är styrelseledamot och hälftenägare. Skatteverket har vid granskning av bolaget bland annat kunnat konstatera att det har funnits oredovisade förmedlingsprovisioner. Under inkomståret 2003 har åtta provisioner om sammanlagt 208 500 kronor inte redovisats.

Skatteverkets utredning har, genom omprövningsbeslut, resulterat i höjningar av bolagets utgående mervärdesskatt och arbetsgivaravgifter. Höjningarna har, med undantag av vissa delar av arbetsgivaravgifterna, skett på grund av att bolaget inte har bokfört ovan nämnda provisioner.

Enligt Skatteverket har omprövningsbesluten inte överklagats. Vidare har, enligt verket, samtliga skatter och påförda tillägg hänförliga till omprövningsbesluten betalats.

Den särskilda granskningen

I ett av de granskade förmedlingsuppdragen avseende en fastighet finns ett köpekontrakt som undertecknats av parterna den 7 maj 2007 och där köparens tillträdesdag är avtalad till den 2 juli 2007. Kontraktet innehåller följande återgångsklausul.

§ 15 Besiktning

Köparen bereds möjlighet att på egen bekostnad låta en teknisk sakkunnig besiktningsman snarast besiktiga byggnaden. Om besiktningsmannen skulle finna fel som är av allvarlig och väsentlig art, skall säljaren ha rätt att få åtgärda felen eller att någon part önskar häva köpet, alternativt nedsättning av köpeskillingen. Med väsentligt fel menas här att fukt- mögel o rötskador föreligger. Senast datum för besiktningen är 2007-05-26.

Om köparen vill häva detta köp enligt denna paragraf, skall detta ske skriftligt till säljaren med kopia till fastighetsmäklaren senast 2007-05-30.

Enligt klausulen har säljaren rätt att få åtgärda felen som besiktningsmannen finner vid besiktningen. Alternativt äger någon av parterna rätt att få nedsättning av köpeskillingen. Samtidigt ges köparen rätt att senast den 30 maj 2007 häva köpet. Hur parternas rättigheter förhåller sig till varandra framgår dock inte. Inte heller framgår inom vilken tid säljaren skall meddela om han avser att åtgärda felen. Vidare innehåller klausulen begränsningar till vissa typer av fel.

Fastighetsmäklarens yttrande

Beträffande de oredovisade provisionsintäkterna har mäklare X framfört att två kuvert innehållande 30 000 kronor respektive 35 000 kronor har påträffats längst in i företagets kassaskåp. Han kan inte lämna någon förklaring till varför dessa pengar inte satts in på bank efter erhållandet. Inte heller de övriga oredovisade inkomsterna om sammanlagt 143 500 kronor kan han förklara. Mäklare X uppger bland annat att vid den här tidpunkten lämnade några i personalen sin anställning vid mäklarföretaget. Han framhåller dock att han har största förtroende för samtliga anställda under hela perioden och att han tar det fulla ansvaret för det inträffade. Mäklare X uppger att han accepterat Skatteverkets beslut och att han betalat in samtliga påförda skatter med skattetillegg. Han vill även framhålla att han varit fastighetsmäklare sedan 1975 och att han har ett mycket gott anseende bland kunder och samarbetspartners.

I fråga om besiktningssklausulen uppger mäklare X att anledningen till begränsningen till fukt-mögel och rötskador är att dessa skador är svårast att upptäcka för gemene man. Beträffande hur parternas rättigheter förhåller sig till varandra uppger mäklare X att väsentliga fel ...”medger rätt till köparen om nedsättning av köpeskillingen, alternativt att säljaren åtgärdar felet(n). Om återgång önskas, är detta också ett alternativ.”

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarens redbarhet

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 istället för att återkalla registreringen meddela varning.

I 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen anges ett uttryckligt redbarhetsrekvisit med vilket avses en persons allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Redbarhetsrekvisitet skall bedömas i förhållande till de krav som bör ställas på en mäklare med hänsyn till den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I redbarhetskravet ligger ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare. Emellertid bör dylika omständigheter i regel inte ses isolerade och ensamma läggas till grund för ett beslut om avregistrering. I bedömningen får vägas in också andra faktorer av betydelse för mäklarens lämplighet såsom hur länge mäklaren varit yrkesverksam och hur han skött sina uppdrag (prop. 1994/95 s. 66f och 69).

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X under inkomståret 2003 underlåtit att redovisa provisionsintäkter. Förseelsen är särskilt allvarlig då den är direkt hänförlig till hans mäklarrörelse varför mäklare X redbarhet, lämplighet och fortsatta registrering som fastighetsmäklare kan ifrågasättas.

Med beaktande av att mäklare X har varit registrerad fastighetsmäklare sedan 1985 utan att något förmedlingsuppdrag tidigare blivit föremål för Fastighetsmäklarnämndens granskning, att de begångna felen ligger en tid tillbaka i tiden och att han betalat in samtliga påförda skatter och skattetillägg finner nämnden att det är tillräckligt att stanna vid att varna honom.

Återgångsvillkorets utformning i köpekontraktet

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

Enligt 19 § samma lag 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 att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

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

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

2008-05-21:1

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

Besiktningssklausulen i det aktuella köpekontraktets § 15 ger säljaren rätt att få åtgärda felen som besiktningssmannen finner vid besiktningen. Alternativt äger köparen rätt att få nedsättning av köpeskillingen eller senast den 30 maj 2007 häva köpet. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening är det otydligt hur parternas rättigheter förhåller sig till varandra. Av villkoret framgår till exempel inte inom vilken tid säljaren skall meddela om denne avser att åtgärda felen, vilket medför svårigheter för köparen att överblicka processen. Mäklare X har således medverkat till utformningen av en klausul som är otydligt formulerad och som inte kan anses tillfredsställa båda parter. För detta kan han inte undgå att varnas.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att ha åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare genom att inte ha bokfört provisionsintäkter samt för att ha medverkat till utformningen av en otydlig återgångsklausul.

2008-05-21:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om underlåtenhet att besvara förelägganden

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Den 31 oktober 2007 beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Beslutet motiverades av att nämnden avskrivit två tillsynsärenden sedan mäklare X registrering hade återkallats för att denne inte hade betalat en årsavgift. Mäklare X registrerades den 22 augusti 2007 sedan han erlagt årsavgiften.

Den 5 november 2007 förelade Fastighetsmäklarnämnden mäklare X att senast den 28 november 2007 ge in en förteckning över de förmedlingsuppdrag som han ingått och avslutat under en viss period av år 2007. Fastighetsmäklarnämnden förelade den 5 februari 2008 ånyo mäklare X att till nämnden ge in den begärda förteckningen. I föreläggandet erinrades mäklare X om att en underlåtenhet att besvara nämndens föreläggande kunde medföra att hans registrering som fastighetsmäklare kunde återkallas.

I telefonsamtal den 18 mars 2008 med mäklare X upplystes han av Fastighetsmäklarnämnden om att nämnden avsåg att skicka ett nytt föreläggande och att han riskerade att bli avregistrerad om han inte besvarade föreläggandet. Den 19 mars 2008 förelades mäklare X att senast den 1 april 2008 ge in förteckningen. Denna har inte kommit till nämnden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 § eller handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. En fastighetsmäklare är enligt 7 § skyldig att låta nämnden granska akter, bokföring och andra handlingar som begärs för tillsynen.

Mäklare X har vid flera tillfällen underlåtit att efterkomma Fastighetsmäklarnämndens förelägganden. Han har härigenom allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Någon annan påföljd än avregistrering kan inte komma i fråga.

2008-05-21:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I mars 2007 beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Granskningen har omfattat fem förmedlingsuppdrag som mäklare X har erhållit och avslutat under år 2006. Nämnden har noterat bland annat följande.

Identitetskontroll

Bostadsrätten nr 6001

Handling för kontroll av uppdragsgivarnas identitet är daterad den 7 september 2006 medan uppdragsavtalet är daterat den 12 juli 2006.

Tomträtten G Ö 10:8

Handlingar rörande identitetskontroll saknas.

Villkor i handling om köparens avstående från boendekostnadskalkyl

Bostadsrätten nr 6001 m.fl.

I samtliga förmedlingsuppdrag har köpare skriftligen avstått från en boendekostnadskalkyl. I handling för köparens avstående anges bland annat ”Härför friskriver jag/vi handläggande fastighetsmäklare från ansvar och skyldighet avseende sådan beräkning som föreskrivs i Fastighetsmäklarlag”

Uppdragsavtalet - provision

Fastigheten P K 2:69 och Bostadsrätten 63/2

I uppdragsavtal har rätten till provisionen angetts med en procentsats exklusive moms.

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

Identitetskontroll

Bostadsrätten nr 6001

Uppdragsavtalet undertecknades den 12 juli 2006 vid ett besök hos uppdragsgivarna. Han hade kontakt med dessa eventuellt året före, varför han bedömde uppdragsgivarna som mer eller mindre kända för honom. Han kontrollerade mot folkbokföringsregistret om uppdragsgivarna fanns på uppgiven adress. Därpå gjordes en kontroll per telefon hos förvaltaren. Denne hade tyvärr semester men sände den 22 augusti 2006 en mäklarinformation till honom. Vid undertecknande av överlåtelseavtalet gjorde han en kontroll av säljarnas och köparnas identitet.

Fastigheten L 56:32 och tomträtten G Ö 10:8

Vid intag av förmedlingsobjekten görs ägarkontrollen hos Lantmäteriets Fastighetsbyrå där man kan se samtliga ägare med personnummer. De undertecknade förmedlingsuppdragen faxas till bank för att stämma av med lånebilden. Banken har sett legitimationen. Detta är en identitetskontroll.

Villkor i handling om köparens avstående från boendekostnadskalkyl

Tidigare hade handlingen i databasen den aktuella formuleringen. Den handling han nu använder saknar skrivning om friskrivning av ansvar för mäklaren.

Uppdragsavtalet - provision

De två uppdragsavtalen upprättades med stöd av ett datoriserat ekonomiprogram. Avtalen skrevs ut med texten exklusive moms. Säljarna blev senare upplysta om detta förhållande och godkände att tillkommen lagstadgad moms påfördes fakturan. Säljarna har betalat fakturorna.

Övrigt

Den 21 februari 2003 beslutade Fastighetsmäklarnämnden att återkalla mäklare Xs registrering. Till grund för nämndens beslut låg att mäklare X hade restförda skulder och att en granskning av förmedlingsuppdrag hade visat på bland annat allvarliga brister vad gäller redovisning av deponerade medel. Den 16 mars 2005 biföll nämnden mäklare Xs ansökan om registrering.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Identitetskontroll

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 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 överstiger 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 fastighetsmäklaren. Denne bör dock göra en notering om varför en identitetskontroll inte har utförts.

En fastighetsmäklare är skyldig att kontrollera identitet hos parterna i en fastighetsaffär. Kontrollen behöver dock inte ske om uppdragsgivaren är känd av mäklaren. Det bör påpekas att begreppet "känd" enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning kan tillämpas när en mäklare är förvissad om att personen är den han utger sig för att vara. En sådan situation kan vara att mäklaren tidigare har kontrollerat parternas identitet exempelvis vid ett annat förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklarnämnden finner det utrett att mäklare X underlåtit att utföra sin kontroll av köparens och säljares identitet beträffande tomträtten G Ö 10:8. Vidare finner nämnden det utrett att mäklare X inte utfört kontroll av uppdragsgivarnas identitet beträffande bostadsrätten nr 6001. Varje underlåtenhet av mäklare X att kontrollera parternas identitet motiverar att han meddelas varning.

Villkor i handling om köparens avstående från boendekostnadskalkyl

Av 4 § fastighetsmäklarlagen följer att en mäklare inte kan förhandla bort sitt ansvar enligt fastighetsmäklarlagen. 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 inte kan anses vara förenlig med god fastighetsmäklarsed. Med beaktande av vad mäklare X anfört finner Fastighetsmäklarnämnden att det saknas anledning att vidta någon åtgärd.

Uppdragsavtalet - provision

I ett konsumentförhållande skall en fastighetsmäklares provision alltid anges inklusive moms. Mäklare X har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att i ett uppdragsavtal ange provisionssats som inte inkluderar moms. Dessa brister i uppdragsavtalen föreligger beträffande fastigheten P K 2:69 och bostadsrätten nr 63/2. Bristerna motiverar att mäklare X meddelas varning.

Påföljd

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som bland annat inte längre uppfyller kraven enligt 6 § eller handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag. Om det kan anses tillräckligt får nämnden istället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening har den utförda granskningen visat att mäklare X i en icke obetydlig omfattning åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Men hänsyn härtill och att mäklare X tidigare avregistrerats av nämnden för bland annat brister i sina förmedlingsuppdrag aktualiseras frågan om hans registrering skall återkallas. Nämnden finner dock att påföljden kan stanna vid varning.

2008-05-21:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från två makar som anlitat mäklare X för ett förmedlingsuppdrag. Anmälarna har framfört kritik mot mäklare X bland annat för att hon upprättat ett uppdragsavtal där det felaktigt angivits att uppdraget gällde med ensamrätt trots att förutsättningarna för uppdraget var att förmedlingen skulle utföras utan ensamrätt.

Anmälan

Anmälarna anser att mäklare X borde ha framhållit för dem att uppdragsavtalet gällde med ensamrätt och vilka konsekvenser det hade. Dessutom borde mäklare X även skriftligt ha erinrat om villkoren efter det telefonsamtal som förekom med en av anmälarna.

Till anmälan har fogats kopia av mäklarföretagets ansökan om stämning mot anmälarna avseende krav på utebliven provision och anmälnas svaromål.

Dom i målet meddelades av [...] tingsrätt den 20 april 2007 (T.... -..). Tingsrätten ansåg det styrkt att mäklare X frånträtt förmedlingsuppdraget varvid käromålet lämnades utan bifall. Mäklarföretaget överklagade domen till hovrätten.

Mäklaren

Uppdragsgivarna lämnade inte några särskilda förutsättningar för förmedlingsuppdraget. De hade köpt en villa och ville sälja sin bostadsrätt. Hon gick noggrant igenom uppdragsavtalet med den närvarande uppdragsgivaren den 12 april 2006, vilket var påskveckan. Den 19 samma månad, när objektet skulle läggas ut på Internet, upptäcktes att ytterligare två mäklare hade samma lägenhet till försäljning. Hon kontaktade då en av uppdragsgivarna på telefon. Uppdragsgivaren skulle tala med sin make och återkomma men återkom aldrig. Knappt två veckor därefter var lägenheten såld. Hon har därför inte marknadsfört objektet.

I yttrande som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 11 mars 2008 har mäklare X anfört följande.

Parterna har träffat en förlikning i den pågående rättegången (i hovrätten). Vid telefonsamtalet med uppdragsgivaren upplyste hon om att det fanns risk för att makarna skulle få betala två provisioner. Hon var inte intresserad av att konkurrera med två andra mäklare om samma objekt. Om hon hade fått råda så hade makarna inte heller blivit krävda på någon provision.

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.

När en fastighetsmäklare åtar sig ett uppdrag har uppdragsgivaren rätt att förvänta sig att uppdraget genomförs utan komplikationer. Det åligger en mäklare att vara aktiv i förmedlingsuppdrag med ensamrätt. I enlighet med omsorgsplikten skall mäklaren utan onödigt dröjsmål vidta åtgärder för att få en försäljning till stånd (se 2004-12-15:5 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2004). Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att hon – trots att hon hade uppfattningen att uppdraget gällde med ensamrätt – inte vidtagit någon marknadsföringsåtgärd efter det att samtalet med en av uppdragsgivarna ägt rum den 19 april 2006.

Tingsrätten har funnit att mäklare X frånträtt förmedlingsuppdraget vid telefonsamtalet den 19 april 2006. Dessutom har mäklare X i sitt yttrande till Fastighetsmäklarnämnden förklarat att hon inte var ”intresserad av att konkurrera med två andra mäklare om samma objekt”. Enligt god fastighetsmäklarsed skall en mäklare som säger upp sitt förmedlingsuppdrag bekräfta sin uppsägning skriftligt och i samband därmed ange vilka krav på ersättning som mäklaren eventuellt kan komma att ställa.

Fastighetsmäklarnämnden anser vid en samlad bedömning att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte omedelbart ge uppdragsgivarna ett entydigt besked om hur hon uppfattade situationen då hon observerat att objektet marknadsfördes av andra mäklare. Hon borde därvid tydligt klargjort vilken uppfattning hon hade om uppdraget och vilka konsekvenser en uppsägning skulle komma att medföra för uppdragsgivarna. Mäklare X skall meddelas varning för att hon åsidosatt sina skyldigheter mot uppdragsgivarna i samband med den uppkomna situationen.

2008-05-21:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren mäklare X har i maj 2007 förmedlat en nyproducerad fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna kritiserat mäklare X bland annat för att hon lämnat felaktig information om en byggrätt i området, inte informerat om planer att bebygga en drivingrange för golf samt för att hon verkar både som fastighetsmäklare och som säljare av husbyggnadssatser/tomter på uppdrag av en husentreprenör respektive tomtägaren.

Anmälan

Köparna har bland annat anfört följande.

En del av de fel i fastigheten som upptäcktes i april 2007 vid slut- besiktningen åtgärdades inte. Mäklare X var som representant för husentreprenören ansvarig för att se till att bristerna skulle åtgärdas inom utlovad tidsfrist. De uppfattade mäklare X som anställd hos husentreprenören som uppfört fastigheten. Det framgick av hennes visitkort och de uppgifter hon lämnat till dem. De fick i februari 2008 information om att så inte var fallet.

En förutsättning för att de skulle köpa fastigheten var att de hade fri utsikt från fastigheten mot en sjö. De bad därför mäklare X att på plats peka ut vilket område byggrätten avsåg. Hon visade dem byggrättens placering som innebar att den planerade bebyggelsen inte skulle kunna störa dem. Mäklare Xs information var felaktig. De erhöll i september 2007 information från samfällighetsföreningen att den befintliga byggrätten avsåg området mellan deras fastighet och sjön.

Mäklare X uppgav till dem att gränsen till en drivingrange för golf skulle flyttas minst trettio meter från fastigheterna för att ge dem större yta. Mäklare Xs information till dem var felaktig och hon representerade säljarens intressen. De fick i december 2007 information av golfklubben om att det fanns planer på att bebygga drivingrangen med trettio fastigheter via en tillfartsväg nära deras fastighet.

Mäklare

Mäklare X har, så som uppgifterna i yttrandet får förstås, i sammandrag anfört följande.

Information om byggrätterna

Den information hon lämnat till köparna överensstämmer med den information som lämnats till henne inledningsvis i projektet och som hon kände till vid kontraktstillfället.

Hon erhöll information om att den befintliga byggrätten i området avsåg V slotts mark. Byggrätten avsåg området till höger om köparnas fastighet upp i backen mot sjön. Vid ett besök på plats innan kontraktstillfället informerade hon köparna om denna byggrätt. Då hon vid tillfället saknade en detaljplan beställde hon den omgående till köparna. De erhöll en kopia av detaljplanen. Hon erhöll information från säljaren, byggföretaget B, om att drivingrangen för golf skulle flyttas ut ca 30 meter från den yttersta husraden. Hon vidarebefordrade informationen till köparna. Hon fick i slutet av oktober 2007 information om den nya detaljplanen som innebar att nybyggnation skulle uppföras på drivingrangen.

Sidoverksamhet

Hon driver en enskild firma och är representant för företaget L. Byggföretaget B, som är säljare av tomterna, och företaget L har träffat ett samarbetsavtal avseende 16 tomter. Avtalet innebär att tomterna skall genom företaget Ls försorg överlåtas av byggföretaget B till konsument/köpare, samtidigt som dessa med företaget L ingår ett entreprenadavtal, vari företaget L förbinder sig att uppföra ett hus på totalentreprenad. Företaget L ansvarar enligt avtalet för hela marknads- föringen av tomter/hus i samråd med byggföretaget B. Byggfrågor och fel/brister hanteras av företaget L. Enligt all information har hon uppträtt som företaget Ls representant mot köparna. Hon har i alla sammanhang samma skyldigheter mot samtliga parter. Hon erhåller ersättning med provision från företaget L vid utförd husresning/stommon-

tage. Hon har inte uppburit mäklararvode från företaget L eller byggpartner B för vidareförsäljning mot kund. Hon erhöll ingen provision för försäljningen av köparnas fastighet.

Mäklare X har till sitt yttrande fogat bland annat marknadsföringsmaterial varav det framgår att mäklare X är representant för företaget L och ansvarig för försäljningen av husbyggnads-satserna/tomterna.

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 husbyggnads-satser. När en sådan mäklare har en tomt att förmedla är han även intresserad av att sälja ett huspaket till köparen. Risken är därför uppenbar 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 husbyggnads-satser 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 fastighetsmäklaren inte låter sin koppling till husfabrikanten påverka honom eller henne utan avgörande är hur köpare och säljare uppfattar mäklaren.

Påföljd

Mäklare X har uppgivit att hon är representant för en husentreprenör som uppför fastigheter på totalentreprenad och att hon erhåller provision från detta företag. Fastighetsmäklarnämnden finner att då mäklare X är registrerad fastighetsmäklare samtidigt som hon agerar som representant för en husentreprenör har hon ägnat sig åt sådan verksamhet som typiskt sett är ägnad att rubba förtroendet för henne som fastighetsmäklare. Därigenom har hon brutit mot förbudet i 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. För detta skall hon varnas.

Övrigt

Utredningen i ärendet ger inte stöd för att mäklare X på annat sätt har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

2008-05-21:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om lösen av lån utan uttryckligt uppdrag; tillika fråga om identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har gjort gällande att mäklare X i samband med att likvidavräkningen upprättades, utan att ha uppdrag därtill, löst ett lån som inte har belastat fastigheten.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande. Den 5 juli 2007 gavs förmedlingsuppdrag med ensamrätt till mäklare X för förmedling av en fastighet. Ägare till fastigheten var vid denna tidpunkt ett dödsbo som företrädades av den efterlevande maken. Anmälaren, som var god man för den efterlevande maken, företrädde henne och undertecknade förmedlingsuppdraget för hennes räkning. Emellertid avled även hon varefter övriga dödsbodelägare, genom skriftliga fullmakter, godkände att anmälaren framgent skulle företräda dem vid fullföljelsen av försäljningen av fastigheten. Överlåtelsekontrakt undertecknades av parterna den 28 augusti 2007. Tillträdet skedde den 1 oktober 2007. Eftersom han inte hade möjlighet att närvara vid tidpunkten för tillträdet fick han likvidavräkningen tillsänt sig per post strax efter med uppmaningen att skriva under och returnera den till mäklare X. Han upptäckte då att lånen hade lösts av mäklare X. Varken han eller någon av dödsbodelägarna hade gett mäklare X i uppdrag att lösa detta lån. Lånet var fristående från fastigheten och belastade inte denna varför det heller inte borde ha blivit löst. Mäklaren påstod sig ha varit i kontakt med kreditgivaren och fått uppgifter om vilka lån som fanns vilket kan bekräftas av banken. Enligt kreditgivaren begärde mäklare X att få veta vilka lån som fanns i dödsboet. Banken såg det som en självklarhet att informera om detta. Banken lämnade dock inte några uppgifter om att det aktuella lånet skulle lösas eftersom det inte belastade fastigheten. Anmälaren anser att mäklare X gravt har åsidosatt sina skyldigheter som mäklare då hon inte har kontrollerat vilka lån som belastat fastigheten.

Mäklare X har inkommit med kopior av bland annat dokumentering av identitetskontroll, köpekontrakt, objektsbeskrivning och fullmakter. Fastighetsmäklarnämnden har vid granskningen av handlingarna i ärendet funnit anledning ställa frågor till mäklare X vilka hon har förelagts att yttra sig över.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. I samband med att uppdraget tecknades utförde mäklare X föreskriven identitetskontroll av anmälaren vilken dokumenterades. Dessförinnan utförde hon även den 3 juli 2007 sedvanlig obligatorisk kontroll av ägare och inteckningsförhållanden genom att inhämta fastighetsutdrag avseende fastigheten. Av utdraget framgick att fastigheten belastades av tre inteckningar samt att lagfaren ägare alltjämt var den avlidne. Härefter påbörjades marknadsföring av fastigheten. När mäklare X, en kort tid därefter, fick

besked om att den efterlevande makan avlidit kontaktade hon berörda dödsbodelägare med frågan om hur man nu skulle fortgå med försäljningsansträngningarna. Samtliga dödsbodelägare var överens om att fullfölja försäljningen av fastigheten för det nya dödsboets räkning. Då samtliga dödsbodelägare var överens om att låta anmälnaren företräda dem vid försäljningen och underteckna kommande köpehandlingar m. m. ombesörjde mäklare X så att anmälnaren erhöll fullmakt från respektive dödsbodelägare. Köpekontrakt undertecknades sedermera den 3 september av parterna. Eftersom bouppteckningen efter den efterlevande makan då var upprättad men inte ännu ingiven och registrerad av Skatteverket, intogs villkor avseendet detta i köpekontraktet. Bouppteckningen registrerades sedermera den 24 september 2007.

Tillträdesdagen var bestämd till "...enligt överenskommelse, dock senast den 1 oktober 2007.". Inför tillträdesdagen uppdrog mäklare X åt sin assistent att kontakta uppgivna kreditgivare för att kontrollera aktuella skuldförhållanden och räntor samt gällande säkerhet. Assistenten tog i anledning därav kontakt med bland annat den aktuella banken i syfte att inhämta aktuella uppgifter om det lån som fanns där. Hon fick då bekräftat att dödsboet hade ett lån hos den banken och till vilket belopp lånet uppgick samt uppgift om förfallen ränta. Då hon ringde i anledning av ett förestående tillträde i en fastighetsaffär och tjänstemannen var medveten om detta, samt att inget annat sades, uppfattade hon beskedet även som en bekräftelse på att fastigheten utgjorde säkerhet för lånet och att det därför skulle lösas som ett led i fastighetsaffären. Med den utgångspunkten lämnades bankens uppgifter vidare till mäklare X som underlag för den likvidavräkning som sedermera kom att användas vid tillträdet.

Tillträdet genomfördes den 1 oktober 2007 varvid köpebrevet kompletterades med köparens påskrift då anmälnaren skrivit på köpebrevet i förväg. Samtliga lån upptagna i likvidavräkningen löstes via köparens bank och köpebrevskopia och likvidavräkning skickades med post till anmälnaren. När anmälnaren nåtts av handlingarna kontaktade han mäklare X och påtalade att lånet hos banken inte belastade fastigheten och förklarade att han inte var beredd att skriva på likvidavräkningen.

Uppgiften föranledde mäklare X att söka kontakt med den bankpersonal som lämnat uppgifter om lånet till assistenten, för att dels få uppgifterna att lånet inte belastade fastigheten bekräftade, dels ifrågasätta, om detta var fallet, hur det kunde komma sig att man lämnade underlag för lösen av lån till en mäklarföreträdare utan att påtala att lånet inte belastade fastigheten. När sådan kontakt erhållits framkom att lånet i banken var ett så kallat blankolån och att fastigheten sålunda inte utgjorde säkerhet för lånet. Banken hävdade att de ansåg att det ankom på mäklarens eller dennes företrädare att efterfråga vilken säkerhet som gällde för lånet och höll för sannolikt att detta inte gjorts vid kontakten. Vid kontroll av förekommande inteckningar hos inskrivningsmyndigheten kan inte alltid utläsas huruvida dessa även utgör säkerhet för upptagna lån, som till exempel då fråga är om fysiska pantbrev då det som bekant inte är möjligt. Det förekommer visserligen att kreditgivare låter anteckna innehav av pantbrev men detta sker inte regelmässigt och uppgifterna är inte sällan obsoleta.

Det gängse tillvägagångssättet för mäklaren är därför att inhämta uppgifter från uppdragsgivaren och stämma av dessa med aktuell bank eller kreditinstitut. I förevarande fall har utgångspunkten varit uppgiften i bouppteckningen efter GPs dödsbo om en skuld hos den ifrågavarande banken, i förening med de kontakter som tagits med banken i utredande syfte. Mäklare X vidgår att det inte har förelegat något specifikt uppdrag avseende lösendet av det aktuella lånet för henne, utan lösen har skett i tron att lånet belastade fastigheten och det har då varit

en naturlig del av förmedlingen att då lösa lånet. Mäklare X är naturligtvis den första att beklaga det inträffade men anser att hon vilseletts av bankens agerande och menar att hon därför inte kan anses ha agerat i strid med god fastighetsmäklarsed vid förmedlingsarbetet.

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.

Lösandet av lån

I ärendet är utrett att mäklare X har löst samtliga lån, även det som inte belastade fastigheten. Det förhållandet att hon gjorde det med utgångspunkt från felaktig information fritar henne inte från ansvar. Fastighetsmäklarnämnden finner att det strider mot god fastighetsmäklarsed att lösa lån utan uppdrag därtill.

Identitetskontroll avseende uppdragsgivare

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

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

Av 4 § lagen om åtgärder mot penningtvätt framgår att en fastighetsmäklare *skall* kontrollera identiteten hos den som *vill inleda* en affärsförbindelse med mäklaren. Det följer således uttryckligen av lagen att en mäklare är skyldig att kontrollera uppdragsgivarens identitet före undertecknandet av uppdragsavtalet.

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 på samma sätt som anges ovan om fysiska personer. Sådan identitetskontroll bör även utföras vid förändringar av teckningsrätten eller fullmakten. Fastighetsmäklaren bör alltid ta en kopia av behörighetshandlingen och därvid notera datum för genomförd behörighetshandling.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Av mäklare Xs yttrande och ingivna handlingar framgår att hon enbart har utfört identitetskontroll av fullmakthavaren och köparna. Någon motsvarande kontroll av identiteten för samtliga dödsbodelägare har inte utförts. Mäklare X har i strid mot bestämmelser i lagen om åtgärder mot penningtvätt underlåtit att kontrollera identiteten för samtliga dödsbodelägare. För detta skall hon varnas.

2008-05-21:6

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att hon har löst lån utan att ha uppdrag därtill och för att hon underlåtit att kontrollera identiteten för samtliga dödsbodelägare

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

2008-05-21:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om friskrivning från ansvar i ett uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I anledning av att mäklare X vid minst tre tillfällen under åren 2001-2006 underlåtit att betala årsavgift i rätt tid har nämnden funnit att det föreligger skäl att genomföra en utvidgad granskning av hans verksamhet. Nämnden har vid granskningen kontrollerat kopior på uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, boendekostnads kalkyler, överlåtelseavtal, likvidavräkningar samt i förekommande fall depositionsavtal i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 juli 2005 – den 30 juni 2006. Vid granskningen har följande framkommit.

I ett uppdragsavtal anges bland annat. *Uppdragsgivaren är införstådd att uppdragsavtalet ej förmedlat fastigheten enligt förutsättningar i Fastighetsmäklarlagen (1994:400) utan anlitat som biträde vid upprättande av affärshandlingar, varför uppdragsgivaren, med bindande verkan, friskriver handläggaren från ansvar jämlikt nämnda lag.*

Mäklarens yttrande

Hans uppdrag omfattade endast att upprätta överlåtelsehandlingar sedan parterna träffat överenskommelse om överlåtelsen och villkoren för den. Han önskade markera det i uppdragsavtalet genom den angivna formuleringen, som innebär friskrivning från ansvar avseende de åtgärder som hör till ett normalt förmedlingsuppdrag men ej till det begränsade uppdrag han hade. Han har sedan hösten 2006 ändrat sina rutiner och han använder sig inte längre av dylika formuleringar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av 4 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) framgår att bestämmelser som finns i lagen är tvingande och således inte får frångås till nackdel för den som är konsument. Oavsett om mäklaren har ett ordinärt förmedlingsuppdrag eller ett begränsat uppdrag har mäklaren ett ansvar enligt fastighetsmäklarlagen för de uppgifter han utför om dessa har ett samband med mäklarens roll att bistå köpare och säljaren vid deras mellanhavanden vid en fastighetsaffär. Mäklare X har därför inte haft rätt att i förhållande till uppdragsgivaren som är en konsument

2008-05-21:7

ta in villkor som begränsar hans ansvar i förhållande till vad som gäller enligt fastighetsmäklarlagen. Klausulen har därutöver språkliga brister och innehåller ett felaktigt SFS-nummer.

Den aktuella klausulen strider mot bestämmelsen i 4 § fastighetsmäklarlagen. Med beaktande härav och klausulens språkliga brister, som i sig medför att klausulen är otydlig, finner Fastighetsmäklarnämnden att klausulen egentligen utgör grund för varning. Med hänsyn till vad mäklare X anfört om syftet med skrivningen och att han dessutom ändrat sina rutiner finner nämnden dock att förseelsen kan anses vara ringa. Ärendet skall därför avskrivas.

2008-06-18:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring av nätmäklartjänster, uppgift om belastning i objektsbeskrivningar och utförande av id-kontroll m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X är anställd på företaget H. Verksamheten i företaget var inledningsvis inriktad på att erbjuda hjälp till självhjälp genom att information och dokument fanns att tillgå på företaget Hs webbplats. Från årsskiftet har företaget H även tillhandahållit en mäklartjänst. I TV-reklam och annan marknadsföring har företaget gjort gällande att man erbjuder en komplett mäklartjänst för 5 000 kr.

Fastighetsmäklarnämnden och företrädare för företaget H träffades den 28 januari 2008. Vid detta möte deltog även mäklare X. Vissa ändringar har herefter gjorts i bolagets erbjudande, marknadsföring och avtalsvillkor. Det har noterats att marknadsföringen med påståendet om ett erbjudande som omfattar en komplett mäklartjänst har fortsatt.

Företaget H har, på anmodan från Fastighetsmäklarnämnden, genom fastighetsmäklaren mäklare X inkommit med uppgifter om hur förmedlingsuppdrag i allmänhet genomförs. Mäklare X har dessutom inkommit med vissa handlingar och kontrakt som erbjuds köpare och säljare i samband med utförandet av förmedlingsuppdragen. Därutöver har mäklare X efter nämndens föreläggande inkommit med ytterligare handlingar och ett yttrande i ärendet.

Enligt uppgift på företaget Hs webbplats den 11 juni 2008 hade företaget 485 förmedlingsuppdrag och två anställda fastighetsmäklare.

Företaget Hs erbjudande

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Uppdragsavtal/Identitetskontroll av uppdragsgivare

Identitetskontrollen är en förutsättning för att förmedling skall påbörjas. Kontrollen utförs genom att fastighetsmäklaren begär in kopia på körkort, pass eller godkänt identitetskort. Motringning och kontroll mot andra register sker när så krävs. Kopian som skickas till mäkla-

ren skall vidimeras av två personer. Åtgärderna dokumenteras genom utskrift ur SFD-dokument (Svensk FastighetsData) "ID-kontroll".

Objektsbeskrivning

Objektsbeskrivningen upprättas delvis genom uppdragsgivarens uppgifter gällande bostaden. Fastighetsmäklaren kontrollerar och tillför de uppgifter som ingår i kontrollplikten. Vidare kontrolleras ägare m.m. genom identitetskontroll och "fastighetsinfo" från Lantmäteriet eller utdrag från lägenhetsförteckning (s.k. mäklarbild). Uppdragsgivarens eget val av visningsupplägg avgör tidpunkten för den okulära besiktningen.

Väljer uppdragsgivaren att visning hålls genom en av fastighetsmäklaren anvisad person, en s.k. visningsvärd, genomförs den okulära besiktningen före visningen. Mäklaren informeras om eventuella avvikelser från objektsbeskrivningen som visningsvärden noterat. Informationen lämnas inte till spekulanter vid den efterkommande visningen. Spekulanterna hänvisas till mäklaren för mer information. Objektsbeskrivningen kompletteras snarast efter första visningen.

Om uppdragsgivaren väljer att själv ombesörja visningen besöks objektet före visningen av fastighetsmäklaren eller av en av mäklaren anvisad person. Objektsbeskrivningen kompletteras med eventuella avvikelser som uppmärksammas vid den okulära besiktningen.

Visning

På hemsidan står väldigt tydligt; "OBS! Det kan vara säljaren själv eller en av mig, mäklare X anvisad visningsvärd som kommer att utföra visningen". Tidpunkten för när en spekulant får vetskap om vem som kommer att medverka vid visningen beror på när första kontakten äger rum. Om spekulanten kontaktar honom inför visning får denne reda på det innan. Är det en öppen visning, som det i dagsläget är väldigt populärt att använda sig av, informeras spekulanten vid ankomsten.

Så kallade riktade visningar handhas enbart av säljaren själv. Av fastighetsmäklaren anvisade personer handhas enbart öppna visningar i enlighet med ingånget uppdragsavtal.

Identitetskontroll av köparen

Köparen kontrolleras på samma sätt som uppdragsgivaren. Kraven återfinns i de allmänna villkoren.

Kontraktskrivning

Fastighetsmäklaren är närvarande per telefon vid kontraktskrivningen. Vid denna telefonkonferens har köparen tillgång till objektsbeskrivningen och eventuell ekonomisk plan/årsredovisning. Mäklaren går igenom köpeavtal/överlåtelseavtal med bilagor med parterna och upplyser om lämplig reglering utifrån de specifika förutsättningarna i det enskilda fallet. När båda parter är införstådda med villkoren och har fått svar på eventuella frågor upprättar mäklaren "slutligt utkast till köpeavtal/överlåtelseavtal". Detta utkast skickas via e-post till parterna för godkännande och därefter upprättas avtalet "färdigt för underskrift". Kontraktet kan undertecknas på företaget Hs kontor eller på annan plats som parterna överenskommit om. På mäklarens rekommendation brukar parterna träffas hos säljaren. I annat fall skickas avtalet (med mäklarens signatur på varje sida) till säljaren för dennes underskrift med anvisning om att skicka avtalen vidare till köparen.

2008-06-18:1

Säkerställande av parts rättigheter sker på bästa sätt genom fastighetsmäklarens kontroll av parterna och att dessa är seriösa aktörer. Vid telefonkonferensen lämnas information om hur kontraktskrivningen kommer att gå till och potentiella risker med valt upplägg.

Deposition

I de fall handpenningen deponeras på företaget Hs klientmedelskonto undertecknas depositionsavtalet av fastighetsmäklaren. Säljaren kan antingen kvittera handpenningen direkt i köpeavtalet eller via depositionsavtalet. Eventuellt deponerad handpenning gireras till ett av säljaren registrerat och utvalt konto efter att eventuella villkor uppfyllts.

I enlighet med god fastighetsmäklarsed rekommenderar och upplyser fastighetsmäklaren parterna om när mäklaren anser att deposition bör ske; antingen på ett av mäklaren administrerat klientmedelskonto alternativt hos tredje part. En revidering kommer att göras av uppdragsavtal och allmänna villkor för att förtydliga att deposition även kan ske hos mäklaren.

Tillträde

Parterna får inför kontraktskrivningen tydliga instruktioner för tillträdet av fastighetsmäklaren. När tillträdesdagen närmar sig kontaktas parterna återigen angående frågor som återstår att lösa inför tillträdet. Frågor som kan tänkas uppkomma under tillträdet kan besvaras av mäklaren. Mäklare finns hela tiden tillgänglig under tillträdet för att stå till parternas förfogande.

Granskningen

Fastighetsmäklarnämnden har gått igenom de handlingar i förmedlingsuppdrag som mäklare X på eget initiativ skickat in till nämnden. Två av förmedlingarna omfattar avslutade överlåtelser.

Från inskickade handlingar avseende förmedlingen av HH noteras följande.

Uppdragsavtalet är undertecknat den 11 februari 2008 av mäklare X och den 13 februari 2008 av uppdragsgivarna. Dokumentet med rubriken ID-kontroll som daterats av mäklare X den 18 februari 2008 innehåller uppgift om uppdragsgivarnas namn och respektive identitetshandlingsnummer. Kopia av handlingen skall enligt en notering ha lagts till akten. Annan notering saknas. Kopiorna av uppdragsgivarnas körkort, som saknar vidimering och datering, har undertecknats av uppdragsgivarna själva. Enligt utdrag ur lägenhetsförteckning är bostadsrätten pantförskriven vilket även framgår av den s.k. intagsblanketten där uppdragsgivarna lämnat vissa uppgifter om sitt objekt. I objektsbeskrivningen, som är daterad den 27 februari 2008, finns uppgift om att bostadsrätten inte är pantsatt. Identitetskontrollen av köparen är daterad den 27 februari 2008 och innehåller uppgift om köparnas namn respektive identitetshandlingsnummer. Kopia av handlingen skall enligt en notering ha lagts till akten. Annan notering saknas. Kopiorna av köparnas körkort, som saknar vidimering och datering, har undertecknats av köparna själva. Kopiorna är för övrigt helt oläsliga. Överlåtelseavtalet har undertecknats den 27 februari 2008.

Från inskickade handlingar avseende förmedlingen av TG noteras följande.

Uppdragsavtalet är undertecknat den 5 februari 2008 av mäklare X och den 6 februari 2008 av uppdragsgivarna. Dokumentet med rubriken ID-kontroll som daterats av mäklare X den 9 februari 2008 innehåller uppgift om uppdragsgivarnas namn och respektive identitetshand-

lings nummer. Kopia av handlingen skall enligt en notering ha lagts till akten. Annan notering saknas. Kopiorna av uppdragsgivarnas körkort har vidimerats av två personer, datering saknas. Enligt utdrag ur lägenhetsförteckning är bostadsrätten pantförskriften vilket även framgår av den s.k. intagsblanketten där uppdragsgivaren lämnat vissa uppgifter om sitt objekt. I objektsbeskrivningen, som är daterad den 5 mars 2008, finns uppgift om att bostadsrätten inte är pantsatt. Identitetskontrollen av köparen är daterad den 5 mars 2008 och innehåller uppgift om köparens namn och respektive identitetshandlings nummer. Kopia av handlingen skall enligt en notering ha lagts till akten. Den bifogade kopian av köparens körkort saknar vidimering och har undertecknats den 5 mars 2008 av köparen själv. Överlåtelseavtalet har undertecknats den 5 mars 2008.

Mäklare X har förelagts att yttra sig om följande oklarheter och brister;

- a) Uppgift saknas om hur identitetskontrollen av uppdragsgivarna respektive köparna har genomförts.
- b) Enligt utdrag ur lägenhetsförteckningen och intagsblanketten är bostadsrätten pantsatt. Trots detta anges i objektsbeskrivningen att "Bostaden är ej pantsatt".
- c) Enligt uppgift i uppdragsavtalet är säljaren införstådd med att deposition inte kan ske hos fastighetsmäklaren. Trots detta har parterna enligt köpekontraktet avtalat om att köparen skall betala handpenningen genom insättning på ett klientmedelskonto.
- d) Enligt depositionsavtalet har fastighetsmäklaren rätt att avräkna och erhålla avtalad provision trots att betalning för tjänsten redan erlagts.

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

HH

- a) Uppdragsgivarnas identitet har säkerställts på sedvanligt vis. De har skickat in vidimerade kopior på sina godkända legitimationshandlingar. Vid kontraktskrivningen i H genomfördes en regelrätt id-kontroll av köparna genom att identitetshandlingarna fysiskt kontrollerades och uppgifter antecknades direkt från originalen. Det fanns dock inte någon kopiator på plats så köparna fick skicka kopior efteråt med hänsyn till att den fysiska kontrollen av identitetshandlingar redan var korrekt genomförd.
- b) Rättelse har vidtagits. I kontraktet anges att lägenheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.
- c) "Säljaren är införstådd med det men med tanke på vår kompletta mäklartjänst erbjuds och rekommenderas deponering i samtliga förmedlingar. Var deponeringen skall ske – på vårt klientmedelskonto eller tredje parts – är parterna fria att besluta om. Hänvisning till eventuell ändring av uppdragsavtal i frågan"
- d) Fastighetsmäklaren vill förbehålla sig rätten att avräkna provisionen. Däremot är arvudet i många fall redan erlagt tidigare i processen men skulle den inte vara det har mäklaren rätt att erhålla avtalad provision från erlagd handpenning.

TG

- a) Uppdragsgivarnas identitet har säkerställts på sedvanligt vis. De har skickat in vidimerade kopior på sina godkända legitimationer. Dessutom var säljarna kända sen tidigare.

- b) Kontraktskrivningen genomfördes på Hs kontor genom att samtliga inblandade parter träffades. Kopiering av köparens identitetshandling skedde på tidigare nämnd plats.
- c) Se ovan
- d) Se ovan
- e) Se ovan

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Allmänt om nätmäklartjänster

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att ärendet berör flera frågor av stor principiell betydelse. Nämnden avser därför att göra ett uttalande i särskild ordning om mäklartjänster som tillhandahålls på distans – nätmäklartjänster. Prövningen i nu aktuellt tillsynsärende begränsas till vad som uppgivits om Företaget Hs erbjudande i olika avseenden och till vad som framkommit i de två förmedlingsuppdrag som granskats.

Företaget Hs erbjudande

Insamlandet av uppgifter om förmedlingsobjektet – intaget

En mäklare kan inte förlita sig enbart till säljarens uppgifter om förmedlingsobjektet utan skall bilda sig en egen uppfattning om objektet även om det inte är ett absolut krav att mäklaren själv personligen utför den undersökning som skall bidra till den egna uppfattningen.

Av mäklare Xs uppgifter om hur insamlandet av uppgifter om förmedlingsobjektet går till framgår att han som huvudregel inte ser förmedlingsobjektet innan visningar genomförs. Det är vidare oklart vilket uppdrag den s.k. visningsvärden har från mäklare X i samband med intag och på vilket sätt visningsvärden redovisar till honom. Fastighetsmäklarnämnden stannar för närvarande vid dessa påpekanden.

Objektsbeskrivning

Mäklare X har gjort gällande att om säljaren själv handhar visning är objektsbeskrivningen kompletterad med eventuella avvikelser som uppmärksammas vid den okulärbesiktning som fastighetsmäklaren eller visningsvärden genomfört. Om visningsvärd ombesörjer visningen genomförs besiktningen före visningen och objektsbeskrivningen kompletteras snarast efter denna visning.

Förfarandet ger intryck av att objektsbeskrivningen i vissa fall framställs i två steg; först enbart med utgångspunkt från säljarens uppgifter, därefter med kompletteringar införda av mäklare X med anledning av vad som framkommit i samband med visning av objektet.

Företaget Hs rutiner för att ta fram en objektsbeskrivning till spekulanter och köpare förefaller vara otillfredsställande. Detta gäller särskilt mot bakgrund av vad som framkommit i samband med Fastighetsmäklarnämndens granskning av de två objektbeskrivningar som inskickats i ärendet, se nedan. Det är dessutom oklart när en slutlig objektsbeskrivning kan tillhandahållas spekulanter och köpare.

Kontraktsskrivning

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 kontraktsskrivningen. 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).

En telefonkonferens kan i princip inte ersätta den kontakt som fastighetsmäklaren får med parterna vid ett personligt möte. En gemensam kontraktsskrivning kan ge bättre förutsättningar för parterna att föra en dialog med varandra och ett tillfälle för mäklaren 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.

Vilka åtgärder som vidtas om kontraktet skickas till parterna för undertecknande har inte utvecklats av mäklare X. Fastighetsmäklarnämnden vill i denna del framhålla att det föreligger risker för parterna med ett sådant förfaringsätt och att mäklaren får ett särskilt ansvar att uppmärksamma parterna på förutsättningarna för att ett köp skall bli bindande.

Deposition

Långtgående krav ställs på mäklaren av lagstiftaren och praxis vad gäller depositionsåtagandet. Dessutom kan kvalificerade frågor uppkomma i samband med krav på utbetalning av deponerade medel. Av mäklare Xs yttrande framgår inte vad som avses med deposition av handpenning hos ”tredje part”. Villkoret i uppdragsavtalet om att säljaren är införstådd med att deposition inte kan ske hos mäklaren torde vara oskäligt i förhållande till enskilda konsumenter. Fastighetsmäklarnämnden, som har noterat att uppdragsavtalen är under omarbetning, lämnar frågan med dessa påpekanden.

Tillträdet

Utgångspunkten för prövningen av frågan om mäklarens närvaro är säljarens och köparens behov och hänsyn kan inte tas till omständigheter hänförliga till mäklaren (se 2005-05-18:5 i FMNs årsbok för 2005). Det är inte tillfredsställande om mäklaren rutinmässigt avstår för att närvara vid tillträdet. Det kan i vart fall inte överlämnas till parterna att vid behov ta kontakt med mäklaren. Mäklaren skall således göra en egen bedömning i det enskilda fallet om dennes närvaro erfordras. Vad mäklare X anfört om sin tillgänglighet vid tillträden ger anledning att ifrågasätta om kravet på god fastighetsmäklarsed kan anses uppfyllt i samband med detta moment.

Granskningen

Identitetskontroll

Enligt 4 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt skall fastighetsmäklaren kontrollera identiteten hos den som vill inleda en affärsförbindelse med mäklaren. 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/kort- tillverkare 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.

Är uppdragsgivaren eller köparen en utländsk privatkund som saknar svenska identitetshandlingar eller en utländsk juridisk person som företräds av en fysisk person som saknar svenska identitetshandlingar bör en kontrollåtgärd vara att inhämta vidimerad kopia av pass eller annan identitetshandling utvisande medborgarskap.

Mäklare X har uppgivit att han beträffande objektet HH säkerställt uppdragsgivarnas identitet ”på sedvanligt vis” och att uppdragsgivarna skickat in vidimerade kopior av sina legitimationshandlingar. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att de kopior av uppdragsgivarnas körkort som skickats in i ärendet saknar vidimering. Dessutom är handlingen ID-kontroll daterad efter det att parterna undertecknat förmedlingsuppdraget. Anteckningar saknas om de ytterligare kontroller som mäklare X enligt uppgift skall ha utfört. Mäklare X har inte heller lämnat några närmare uppgifter om vilken kombination av möjliga kontroller som genomförts av uppdragsgivarna. Utredningen visar att mäklare X underlåtit att kontrollera uppdragsgivarnas identitet innan dessa ingått en affärsförbindelse med honom. För detta skall han varnas.

Mäklare X har gjort gällande att han genomfört identitetskontroll av köparna av HH i samband med kontraktskrivningen och att köparna själva i efterhand skickat in kopior av respektive körkort. Trots detta har en notering om ”kopia till akt” gjorts i den blankett om identitetskontroll som daterats samma dag som kontraktsdagen. Mäklare X erinras om vikten av att handlingar utformas i överensstämmelse med verkliga förhållanden.

Mäklare X har uppgivit att han beträffande objektet TG säkerställt uppdragsgivarnas identitet ”på sedvanligt vis” och att uppdragsgivarna skickat in vidimerade kopior av sina legitimationshandlingar. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att handlingen ID-kontroll är daterad efter det att parterna undertecknat förmedlingsuppdraget och anteckningar saknas om de ytterligare kontroller som mäklare X enligt uppgift skall ha utfört. Mäklare X har inte heller lämnat några närmare uppgifter om vilken kombination av möjliga kontroller som genomförts av uppdragsgivarna eller på vilket sätt de skulle vara kända för honom. Utredningen visar att mäklare X underlåtit att kontrollera uppdragsgivarnas identitet innan dessa ingått en affärsförbindelse med honom. För detta skall han varnas.

Mäklare X har gjort gällande att han genomfört identitetskontroll av köparna av TG i samband med kontraktskrivningen på företaget Hs kontor och att kopieringen skall ha utförts där. Fastighetsmäklarnämnden noterar att köparen själv undertecknat den bifogade kopian av körkortshandlingen men att utredningen i övrigt inte ger belägg för att mäklare X inte genomfört kontrollen av köparen på det sätt som han uppgivit.

Objektsbeskrivning

Den skriftliga utredningen visar att felaktiga uppgifter om pantsättning införts i objektsbeskrivningarna för HH och TG. Mäklare X har också medgivit dessa brister. Förfarandet motiverar varning.

Marknadsföringen av ”En komplett mäklartjänst”

I TV-reklamen och på webbplatsen görs gällande att företaget tillhandahåller en komplett mäklartjänst. Frågan om påståendet kan anses vilseledande enligt 6 § marknadsföringslagen eller i vart fall vara otillbörligt och stå i strid med generalklausulen i 4 § marknadsföringslagen är ytterst en fråga som får avgöras i Marknadsdomstolen. Fastighetsmäklarnämnden anser dock att det finns anledning att ta upp vissa principiella frågor i detta sammanhang.

Det är möjligt för en fastighetsmäklare att, i första hand genom överenskommelser med uppdragsgivaren, begränsa uppdragets omfattning. Mäklaren kan dock inte bortse från de i lagen angivna obligatoriska momenten. Till dessa hör bland annat skyldigheten enligt 17 § fastighetsmäklarlagen att kontrollera vem som äger rätt att förfoga över objektet och vilka servitut och inteckningar som belastar objektet. Dessutom skall mäklaren enligt 18 § samma lag tillhandahålla köparen en objektsbeskrivning och en boendekostnadskalkyl. I praxis medges att köparen skriftligt kan avstå från en boendekostnadskalkyl. Avtal kan träffas om att uppdragsgivaren själv eller annan skall upprätta köpehandlingar och ombesörja tillträdet.

Om erbjudandet avser ”en komplett mäklartjänst” torde detta emellertid ge parterna anledning att förvänta sig att samtliga moment i förmedlingsuppdraget tillhandahålls av fastighetsmäklaren utan att någon särskild överenskommelse träffas om detta.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning kan ett förmedlingsuppdrag i princip inte i alla delar utföras på distans. Ett viktigt moment i mäklartjänsten är det s.k. intaget. Det är inte klarlagt huruvida företaget Hs erbjudande kan anses uppfylla de krav som bör kunna ställas på detta moment. Till detta kommer att företaget H, i sin marknadsföring och i avtalsvillkor begränsar sitt erbjudande i flera avseenden, bland annat genom överenskommelserna om att säljaren eller en s.k. visningsvärd kan visa objektet och att mäklaren rutinmässigt avstår från att vara närvarande vid kontraktskrivning och tillträde. Dessa utgör normalt tillfällen i samband med en överlåtelse då väsentlig information och fakta skall kommuniceras mellan mäklaren och parterna i affären. Förfarandet ökar risken för att mäklaren inte uppfattar situationen på rätt sätt med tvister mellan parterna eller rättsförluster som följd.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning för att han i två objektsbeskrivningar lämnat felaktiga uppgifter om bostadsrätts pantsättning och för att han underlåtit att kontrollera uppdragsgivares identiteter innan dessa ingick en affärsförbindelse med honom.

Antalet förmedlingsuppdrag och de allmänna oklarheter som konstaterats i samband med företaget Hs erbjudande ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att under året göra en förnyad granskning av mäklare X.

2008-06-18:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om korrekta uppgifter vid marknadsföring av sjöbod

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklaren

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ifrågasatts riktigheten av att mäklare X marknadsfört sjöbodar på sätt som ger intryck av att det finns möjlighet att använda dem för boende.

Mäklare X har i huvudsak anfört följande. Mäklare X Fastighetsbyrå AB är franchiseföretagare till S Fastighetsbyrå AB. Bolaget har i enlighet med ett avtal med S Fastighetsbyrå AB en skyldighet att registrera samtliga försäljningsuppdrag i ett dataprogram. Bolaget har ingen möjlighet att själv förändra eller på annat sätt påverka programvaran och dess användningsområde.

Efter registrering av förmedlingsuppdrag i dataprogrammet publiceras objekten med uppgifter och fotografier på en hemsida. Denna är gemensam för samtliga fastighetsmäklare som är anslutna till S Fastighetsbyrå AB.

Vid registrering av förmedlingsobjekt i programmet ingår en obligatorisk del som anknyter till ett sökbegrepp. Begreppet utgör ett kriterium för spekulanterna. Det finns ingen möjlighet att ange andra alternativ än de som angetts i programmet.

Det val som görs vid registrering och som åsätts försäljningsobjektet, exempelvis "fritidshus," är i detta sammanhang inte en del i objektsbeskrivningen utan endast ett sorterings- och sökbegrepp som används på S och Hemnets hemsidor för att begränsa urvalet för sökningen. Sökbegreppet är en nödvändig förutsättning för att den så kallade sökmotorn effektivt skall kunna minska urvalet och är endast avsett för att förfina sökningen och underlätta för spekulanter.

I de aktuella fallen framgår det klart av objektsbeskrivningen att respektive objekt är en sjöbod. Denna är per definition en industribyggnad och inte en bostad även om det är tillåtet att

använda en sjöbod för övernattnig så länge byggnadens inre karaktär inte väsentligen förändras till en användning som strider mot detaljplan och bygglov.

Övrigt

Av utdrag ur Hemnet som fogats till anmälan kan bland annat följande utläsas.

Sjöbod T 42:1

Som boendeform har angetts "Fritidshus". Utgångspriset är satt till 4 250 000 kr.

Sjöbod F 1:177

Som boendeform har angetts "1 familjs friliggande". Därutöver har som taxeringskod angetts "411 Industrienhet, tomtmark". Priset är satt till 1 830 000 kr.

18 oinredda sjöbodar

Som boendeform har angetts "Fritidshus". Vidare är i annat avsnitt angivet "Enligt bygglov får byggnaderna icke inredas och /eller i någon form användas för bostadsändamål då området är ett industriområde beläget i anslutning till offentlig hamn.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av god fastighetmäklarsed följer att en fastighetsmäklare är skyldig att marknadsföra förmedlingsobjekten med korrekta uppgifter. De i ärendet aktuella sjöbodarna får inte användas för boende. Att i marknadsföringen ange uppgifter som kan uppfattas som att bodarna kan användas för fritidsboende är vilseledande. Detta gäller även i de fall där det även lämnas uppgifter som anger eller antyder ett annat förhållande. Fastighetsmäklarnämnden finner således att mäklare X inte har iakttagit god fastighetmäklarsed vid marknadsföringen av sjöbodarna.

En fastighetsmäklare har ett personligt ansvar och en självständig skyldighet att uppfylla kravet på god fastighetmäklarsed. En mäklare kan således inte med hänvisning till exempelvis förutsättningarna för att använda ett dataprogram göra gällande att ett visst förhållande vid marknadsföringen skulle kunna befria mäklaren från ansvar. Vad mäklare X anfört om förutsättningarna för marknadsföringen av sjöbodarna medför inte att han kan undgå att uppfylla kravet på god fastighetmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden finner att bristerna i marknadsföringen av sjöbodarna sammantaget motiverar att mäklare X meddelas varning.

2008-06-18:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares kontroll av servitut m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har i september 2007 förmedlat en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna riktat kritik mot mäklare X för att han inte upplyst dem om två servitut som belastar fastigheten och inte angivit dessa i objektsbeskrivning. Kritik har även framförts för att han, enligt anmälarna, angivit felaktig uppgift om fastighetens boarea i sin marknadsföring.

Anmälan

Köparna har i huvudsak anfört följande.

Mäklare X hade inte hand om visningen, utan säljaren visade själv fastigheten. Säljaren upplyste inte att fastigheten bland annat belastades av ett servitut gällande elledning som gick tvärs över tomten. Efter visningen kontaktade de mäklare X för att få information om befintliga servitut. Han informerade dem om flera servitut, men nämnde inget om servituten avseende elkabel respektive avlopp som belastade fastigheten. De erhöll objektsbeskrivningen först efter att köpekontraktet var underskrivet. Servituten angavs varken i objektsbeskrivningen eller i köpekontraktet. De erhöll aldrig något utdrag från Lantmäteriverkets fastighetsregister, vilket föreskrevs i köpekontraktet. Efter kontraktsskrivningen fick de information av säljaren att fastigheten delade avlopp med grannfastigheten och att fastigheterna hade en gemensam elmätare. Mäklare X kommenterade inte säljarens uppgifter. De fick i efterhand själva kontrollera vilka servitut som belastade fastigheten.

I objektsbeskrivningen angavs fastighetens boarea till 121 kvm. I mäklare Xs marknadsföring, där fastigheten visats som referensobjekt, angavs boarean till 98 kvm med en biarea om 23 kvm.

Mäklaren

Mäklare X har i sammandrag anfört följande.

Servituten

I samband med intaget den 4 juli 2007 upprättade han en objektsbeskrivning av fastigheten. Han förde in de uppgifter som hämtats från Lantmäteriets fastighetsregister. Vid denna tidpunkt var inte servituten avseende elkabel respektive avlopp inskrivna i registret. Objektsbeskrivningen motsvarade således de riktiga förhållandena vid den tidpunkt då den upprättades.

I objektsbeskrivningen angavs att avloppet delades med grannfastigheten och att kostnaderna för avloppet delades lika. Denna information fanns med i marknadsföringen av fastigheten på mäklare Xs hemsida och på Hemnet. Han fick ingen information från säljaren om att en elled-

ning låg nedgrävd på fastigheten. Han vidarebefordrade därmed inte någon sådan information, varken i objektsbeskrivningen eller i marknadsföringen av fastigheten.

Köparna önskade skriva kontrakt på kvällen den dag som de visats huset av säljaren. Han hade inte träffat dem dessförinnan. Därför erhöll köparna först vid kontraktsskrivningen en objektsbeskrivning. Köparna hade dock tillgång till uppgifter i aktuellt avseende via Internet. Vid kontraktsskrivningen den 24 september 2007 diskuterades fastighetens avlopp. Det stod klart för parterna att avloppet delades med grannfastigheten och att kostnaderna delades lika härför. Han tog ut ett nytt utdrag från fastighetsregistret, som visade att två servitut avseende elkabel respektive avlopp tillkommit. Han uppmärksammade inte detta, utan kontrollerade endast att några nya in-teckningar inte förelåg. Såväl köparna som säljaren tog del av utdraget. Först efter kontraktsskrivningen, efter frågor från köparna, insåg han att servitut tillkommit. Han angav inte servituten i objektsbeskrivningen eftersom säljaren inte upplyst honom om att nya servitut tillkommit. Han uppmärksammade inte heller servituten på något annat sätt vid kontraktsskrivningen. Han erbjöd sig att vidta en rad åtgärder för att rätta till sitt misstag men samtliga förslag tillbakavisades av köparna.

Uppgiften om boarean

Av fastighetsregistret framgick att den taxerade boarean var 98 kvm och taxerad biarea var 23 kvm. Efter ombyggnation av säljaren blev emellertid biarean boarea. Uppgiften ändrades därför i marknadsföringen av objektet. Dessvärre ändrades den inte i den annons där fastigheten var referensobjekt, vilket beklagas av mäklare X.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Servituten

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

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

Mäklare X har medgett att han vid kontraktsskrivningen inte uppmärksammat uppgift i inhämtat fastighetsregisterutdrag om att två servitut tillkommit efter objektsbeskrivningens upprättande. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X genom att inte redovisa servitut avseende elkabel i objektsbeskrivning åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklar-lagen. Han borde således ha upprättat en ny objektsbeskrivning och angivit de tillkomna ser-vituten. Så har inte skett och för detta skall han varnas.

I den garanti beträffande belastningar m.m. som säljaren lämnat i köpekontraktet saknas upp-gift om avloppsservitut och elkabelservitut. Genom att medverka till en vilseledande uppgift i köpekontraktet har mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Uppgift om boarean

Beträffande frågan om att felaktig uppgift om boarea angivits i annons i vilken fastigheten efter köpet varit referensobjekt, har mäklare X medgivit att så varit fallet. Det är givetvis av vikt att mäklaren lämnar korrekt information om objektet i samband med all annonsering. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att den kritiserade annonseringen varit begränsad och att mäklare X i övrig marknadsföring av fastigheten ändrat uppgiften om boarea. Förseelsen kan därför betraktas som ringa och påföljd underlåtas.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning för bristen avseende uppgift om servitut i objektsbeskrivning och för vilseledande uppgift i köpekontrakt.

2008-06-18:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare Xs lämplighet som mäklare har ifrågasatts i en anmälan som inkommit till Fastighetsmäklarnämnden. Anmälaren har även inkommit med handlingar från bl.a. Skatteverket och yttranden till Länsrätten i numera avgjort mål mellan anmälaren själv och Skatteverket.

I dom meddelad av S tingsrätt den 10 maj 2007 har mäklare X dömts för skattebrott till villkorlig dom med samhällstjänst 50 timmar. Om fängelse i stället hade valts som påföljd skulle fängelse i en månad ha dömts ut. Gärningen avser underlåtenhet att redovisa inkomster under år 2004. Av domskälen framgår att mäklare X förnekat brott, att han vidgått att han lämnat oriktiga uppgifter i sin inkomstdeklaration men att han inte agerat uppsåtligt. Vid bestämmandet av påföljd har tingsrätten bland annat noterat att mäklare X förekommer under tre avsnitt i belastningsregistret. Domen har överklagats till Svea hovrätt som fastställt tingsrättens domslut. Svea hovrätts dom har vunnit laga kraft.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Han har överklagat domen till Svea hovrätt. Anmälaren står i motsatsförhållande till honom. Dennes uppgifter bör därför behandlas med försiktighet. Han har samma inställning som Skatteverket beträffande det tidigare anställningsförhållandet. Arbetsgivaren har inte dragit några preliminära skatter på de intäkter som han uppburit. Han har utgått från att företaget dragit sådana källskatter men fick inte något konkret besked från ställföreträdaren. Han har gjort rätt för sig genom att betala skatten och skattetilägget.

2008-06-18:

Handlingar i ärendet

Till yttrandet har mäklare X bifogat överklagandet där han yrkar i första hand frikännande och i andra hand att beloppet skall sättas ned så att påföljden kan bestämmas till villkorlig dom.

I utdrag från belastningsregistret finns uppgift om att mäklare X den 20 juni 2002 dömts av Stockholms tingsrätt för försvårande av skattekontroll under tiden januari 1996 till december 1998 och bokföringsbrott under tiden mars till 28 november 2000 till villkorlig dom och dagsböter. Domen har vunnit laga kraft.

Mäklare X registrerades som fastighetsmäklare den 10 maj 2006.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Bestämmelsen har i huvudsak överförs från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna lag anfördes bland annat följande (se prop. 1983/84:16 s. 33).

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 allvarigare skattebrott.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anfördes följande (se prop. 1994/95:14 s. 69).

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.

Uppgifterna i ärendet och i tingsrättens dom, som fastställts av Svea hovrätt, medför att mäklare Xs redbarhet och lämplighet starkt kan ifrågasättas. Mäklare X har dömts för brott vid flera tillfällen och den aktuella brottsligheten är direkt hänförlig till den verksamhet som mäklare X bedrivit i samband med fastighetsförmedling. Med viss tvekan finner Fastighetsmäklarnämnden att det nu kan stanna vid varning.

2008-06-18:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av andel i fastighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en delägare av en fritidsfastighet kritiserat mäklare X bland annat för att hon utan hans vetskap utannonserat en fastighet till försäljning trots att han inte undertecknat något uppdragsavtal.

Anmälan

Anmälararen har i huvudsak anfört följande.

Han och hans f.d. sambo ägde varsin hälft av en fritidsfastighet. De var inte eniga om hur bodelning skulle ske. Han upptäckte att fastigheten utan hans vetskap utannonserades till försäljning på Internet. Han hade inte givit mäklare X i uppdrag att försälja hans andel av fastigheten.

Anmälararen har till anmälan fogat ett utdrag från Hemnet med en annons i vilken fastigheten marknadsförts.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anfört följande.

Hon fick i uppdrag av anmälararens f.d. sambo att förmedla dennes andel av fastigheten. Uppdragsavtal upprättades den 19 oktober 2007 och avsåg halva fastigheten. Anmälararens f.d. sambo ville undersöka hur stort intresset var för fastigheten och ville ha rätt till halva fastighetens värde i en kommande bodelning. Uppdragsgivaren hade inte för avsikt att realisera sin andel av fastigheten.

Efter protester från anmälararen och kontakt med förbundsjurist meddelade hon anmälararens f.d. sambo att hon inte ville åta sig fortsättningen av förmedlingen. Hon tog genast bort annonsen från Internet. Annonsen låg ute på Internet knappt ett dygn och ingen anmälde sitt intresse eller kontaktade henne angående fastigheten. Det upprättades endast ett utkast till objektsbeskrivning. Någon ytterligare annons eller färdigt prospekt för fastigheten upprättades aldrig.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklarens information om förutsättningarna för samägande

Vid samägande äger var och en sin andel med samäganderätt tillsammans med övriga delägare. Innehavet regleras genom lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt om inte annat avtalats. Alla delägare måste samtycka till förfoganden över fastigheten och till förvaltningsåtgärder. Om delägarna inte förmår enas kan vem som helst av dem begära att tingsrätten förordnar en

2008-06-18:5

s.k. god man. Var och en av delägarna kan också påfordra att samäganderättsförhållandet upplöses genom att hela fastigheten säljs på offentlig auktion och att köpeskillingen delas.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X marknadsfört fastigheten på uppdrag av den ene delägaren utan att inhämta den andre delägarens samtycke därtill. Detta är i sig grund för varning. Med beaktande av att mäklare X omedelbart tagit bort annonsen från Hemnet, att annonsen varit utlagd på Hemnet knappt ett dygn samt att ingen köpare anmält intresse för fastigheten, anser dock nämnden att förseelsen kan anses som ringa och påföljd underlåtas.

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

2008-06-18:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har genom köpekontrakt i september 2007 förmedlat en försäljning av en bostadsrätt. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ena köparen av bostadsrätten riktat kritik mot mäklare X och ifrågasatt dennes trovärdighet i samband med budgivningen.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Köparen av bostadsrätten var på tre visningar och ville snarast få en uppgörelse till stånd. Uppdragsgivare var inte intresserad av detta då denne bland annat ville att alla skulle kunna lämna bud på bostadsrätten. Efter kontraktskrivningen begärde köparen att få uppgifter om övriga budgivare. Han förklarade att han måste kontakta dessa för att få deras medgivande. Av de två övriga budgivarna var det endast en som medgav att dennes uppgifter överlämnades till köparen. Budgivningen finns skriftligen dokumenterad. Köparen har fått ta del av detta dokument där efternamnet hade överstrukits på den budgivare som inte ville få uppgifterna om sig överlämnade till köparen.

Övrigt

Särskilt tillfrågad om identitetskontrollen har mäklare X uppgivit att han inte kontrollerade den ena köparens identitet för att denne hade lämnat en fullmakt till den andra köparen att underteckna köpekontraktet och för att fullmaktsgivaren inte var närvarande vid kontraktskrivningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Identitetskontroll

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. Identitetskontroll skall även utföras beträffande annan än den som vill inleda affärsförbindelse vid transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

I p. 4.1 Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt anges bland annat att fastighetsmäklaren alltid bör kontrollera köparens identitet om köpeskillingen uppgår till minst 15 000 euro. Identitetskontrollen bör ske vid undertecknandet av köpekontraktet.

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 inte kontrollerat den ene köparens identitet. Han har härigenom inte fullgjort sin kontrollskyldighet. Mäklare X skall därför meddelas varning.

Övrigt

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

2008-06-18:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning, se dnr --- och dnr ---.

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

Bakgrund

I tre anmälningar till Fastighetsmäklarnämnden har riktats kritik mot mäklare X. I den första anmälan (dnr ---) kritiseras mäklare X för att han medverkat till att ett köpekontrakt och ett depositionsavtal i samband med en förmedling haft olika tillträdesdatum. I den andra anmälan (dnr ---) kritiseras mäklare X för att ha lämnat ut nycklar till en köpare innan överenskommet tillträdesdatum. I den tredje anmälan kritiseras mäklare X för att han inte varit lyhörd för presumtiva köparnas begäran om tid för besiktning och införande av eventuell besiktningsklausul i köpekontraktet (dnr ---).

Dnr ---

Anmälan

Anmälan har bland annat uppgett följande.

Under påsklovet 2007 blev han intresserad av en tomt i F. När han erhöll förslag till köpekontrakt och depositionsavtal önskade han ändra tillträdesdagen från den 15 maj 2007 till den 15 juni 2007. Han ändrade datum i depositionsavtalet men glömde att göra detsamma i köpeavtalet. Han skrev på de båda avtalen och skickade dessa till mäklare X. När de undertecknade avtalen kort därefter kom i retur betalade han handpenningen. Den 11 maj kontaktades han av mäklare X som sade att slutlikviden skulle erläggas den 15 maj. Han sade då i sin egenskap av köpare att tillträdet var ändrat till den 15 juni. Mäklare X upplyste att han inte brytt sig om ändringen av tillträdesdag i depositionsavtalet eftersom "det ändå inte hade någon legal betydelse". Mäklare X var således medveten om att det avtalats två olika tillträdesdagar men lät det passera i syfte att få affären att komma till stånd. Den 15 maj upplyste mäklare X att "vi betraktar den uteblivna betalningen som avtalsbrott". Detta uttalande gav intryck av att mäklare X var hans motpart. Han erhöll en betalningsanmaning den 18 maj från säljbolaget genom MR. På förfrågan varför de agerade så aggressivt, när det förelåg en uppenbar oklarhet, sade hon att det var mäklare X som bett henne att skicka brevet. Den 21 maj betalade han köpeskillingen varvid risken för tvist med säljaren var undanröjd.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. Den överenskomna tillträdesdagen var den 15 maj 2007. Köparen hade på egen hand noterat ett annat datum i depositionsavtalet. Detta avtal avsåg betalningen av handpenningen men styr inte vad som överenskommit i köpekontraktet. Om köparen härmed avsett att få till stånd en annan tillträdesdag hade det varit rimligt att fråga honom eller säljaren om detta före köparens undertecknande av köpekontraktet. Säljaren hade kunnat anse att noteringen i depositionsavtalet var en "oren accept" vilket skulle kunna äventyra möjligheten att förvärva fastigheten. Efter det att han och säljaren samtalat om saken kom de fram till att så inte kunde vara fallet eftersom köpekontraktet var oförändrat. Köparen ville uppenbarligen inte heller ha någon dialog kring detta. Inför tillträdet kontaktade han köparen för att upplysa om hur det skulle gå till. I samband härmed påtalades köparens notering i depositionsavtalet och han redogjorde för säljarens uppfattning att slutlikviden skulle erläggas den 15 maj. Sent samma dag kontaktade han säljaren för att kontrollera om pengarna kommit in vilket inte var fallet. Han ringde då på nytt köparen som upplyste att han inte hade för avsikt att leverera slutlikviden. På säljarens uppmaning framförde han då att de ansåg detta vara ett kontraktsbrott. Om han använde ordet "vi" i sammanhanget så skall det inte uppfattas som att han varit säljarens ombud.

Övrigt

Av handlingarna framgår bl.a. följande. I köpekontraktet anges att tillträdesdagen var senast den 15 maj och i depositionsavtalet att tillträdesdagen, efter en handskriven ändring, skulle vara den 15 juni. Mäklare X undertecknade depositionsavtalet april 2007.

Dnr ---

Anmälan

Anmälan har sammanfattningsvis anfört bland annat följande. Mäklare X har förmedlat försäljningen av deras fastighet i H. Tillträde till fastigheten var enligt köpekontraktet den 1 september 2007. Mäklare X överlämnade nycklar till köparen som fick fullt tillträde till fastigheten den 28 augusti 2007 fastän de då inte erhållit köpeskillingen. Köparen flyttade från T till H med ett stort flyttlass som inkluderade bland annat två hästar. Mäklare X uppgav att han blivit uppringd av köparen när man kommit till S och han hade då "inte tillgång till deras telefonnummer" för att be om tillstånd till tillträde. Eftersom köparen redan var på plats tyckte

2008-06-18:7

han att denne måste få komma in. - De hade även synpunkter på att kvittera köpeskillingen innan de fått pengarna.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. En månad före tillträdet frågade säljarna hur tillträdet skulle gå till. Han meddelade att det skulle ske på distans liksom vid undertecknandet av köpekontraktet. Säljarna skulle skicka ett undertecknat köpebrev till honom och han ansvarade för att köpebrevet inte lämnades till köparen förrän slutlikviden erlagts. Veckan före tillträdesdagen framförde säljarna betänkligheter mot proceduren och dagen före hade han fått besked om att slutlikviden var insatt på "vårt konto" för redovisning till säljaren. Han förslog då att de skulle träffas på hans kontor eller på fastigheten i samband med tillträdet. - När köparen ringde och stod på gårdsplanen med flyttlasset kunde han inte göra annat än att lämna ut nycklarna trots att han inte hade möjlighet att ta kontakt med säljarna. Han var tvungen att agera på ett så smidigt sätt som möjligt. Det som saknades var säljarnas underskrift på köpebrevet. Han ansåg inte att säljarna tog någon risk i och med detta.

Dnr ---

Anmälan

Anmälan har i huvudsak anfört att mäklare X inte velat medverka till införandet av vissa klausuler i köpekontraktet, bland annat en besiktningssklausul, och därmed medverkat till att fastigheten kom att säljas till andra köpare för ett lägre pris.

Mäklaren

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och anfört i huvudsak följande. Förmedlingen avsåg ett värdshus och verksamheten bestod bl.a. i att driva restaurang. Säljaren gick inte med på införandet av anmälares förslag till ändringar i kontraktet som framfördes på ett sent stadium. Han fick därför i uppdrag av säljaren att gå vidare med andra spekulanter vilka därefter kom att köpa fastigheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Dnr ---

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

Mäklare X har uppgett att han noterat att köpekontraktet och depositionsavtalet haft olika datum för tillträde. Trots detta har mäklare X inte kontaktat köparen för att ta reda på vad som var orsaken till att denna ändring införts i depositionsavtalet. Istället har mäklare X enligt egen utsago fört ett resonemang med säljaren om huruvida det förelåg en "oren accept" eller inte med anledning av att det fanns olika datum på dokumenten. Enligt Fastighetsmäklarnämnden borde mäklare X ha kontaktat köparen för att ta reda på vad denne avsåg med ändringen i depositionsavtalet och varför han i så fall inte gjort motsvarande ändring i köpekontraktet. Det åligger nämligen en mäklare att verka för att eventuella oklarheter klarläggs i samband med en förmedling. Om så skett hade den oklarhet beträffande datum för tillträde som uppstod i sammanhanget kunnat undvikas. Mäklare Xs agerande innebär att han försummat sin omsorgsplikt. Förseelsen motiverar i sig varning.

2008-06-18:7

Dnr ---

Av köpekontraktet framgår att tillträdesdagen skulle vara den 1 september 2007. Mäklare X har uppgett att han medverkat till att lämna köparen tillträde till fastigheten den 27 eller 28 augusti genom att nycklarna lämnades ut och att han inte haft möjlighet att kontakta säljarna dessförinnan. Enligt säljarna har det faktiska tillträdet ägt rum den 28 augusti och utredningen visar inte annat än att så varit fallet. Tillträdet har stora rättsliga konsekvenser i avseende på eventuella skador som skulle kunna inträffa på fastigheten. En fastighetsmäklare, som med omsorg om båda parter skall agera som en opartisk mellanman, har med hänsyn härtill inte befogenhet att ensidigt på en parts begäran fatta beslut i en så väsentlig fråga som tillträdet utan att detta regleras mellan parterna. Fastighetsmäklarnämnden gör därför bedömningen att det strider mot god fastighetsmäklarsed att agera på det sätt som skett. Mäklare X skall därför kritiseras för sitt agerande i samband med tillträdet. Förseelsen motiverar i sig varning. Den speciella situationen, att köparen kom från T med ett stort flyttlass och att tillträdet kom att ske endast kort tid före avtalat tillträde, medför inte heller att förseelsen är att betrakta som ringa.

Av utredningen framgår vidare att mäklare X verkat för att säljarna skulle underteckna ett köpebrev som skulle förvaras av honom i avvaktan på att köparen betalade köpeskillingen. Fastighetsmäklarnämnden finner att detta innebär att säljarna av mäklare X uppmanats att kvittera köpeskillingen före det att det konstaterats att betalningen erlagts. Ett sådant förfarande överensstämmer inte med faktiska förhållanden och bör heller inte initieras av en fastighetsmäklare. Mäklare Xs agerande strider således mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är inte att betrakta som ringa och motiverar i sig varning.

Dnr ---

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

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att han inte verkat för att klarlägga frågan om korrekt datum för tillträde i samband med en förmedling (--) och för att han berett en köpare tillträde till en fastighet före avtalat datum samt för att ha uppmanat säljarna av en fastighet att underteckna ett köpebrev före det att betalning erlagts (--).

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

2008-06-18:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift i objektsbeskrivningen och mäklares omsorgsplikt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar fastighetsmäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan har köparen av en bostadsrättslägenhet riktat kritik mot mäklare Xs sätt att hantera förmedlingsuppdraget.

Mäklare X har av Fastighetsmäklarnämnden förelagts att yttra sig över kritiken samt att inkomma med kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivning, överlåtelseavtal och depositionsavtal.

Anmälan

Anmälaren kritiserar mäklare X för att bland annat ha använt sig av en oregistrerad medhjälpare vid en s.k. riktad visning och för att ha överlämnat årsredovisning avseende fel bostadsrättsförening vid två tillfällen. Därtill kritiseras hon för att inte ha varit tillräckligt noggrann när hon specificerat objektet i överlåtelseavtalet, vilket lett till att avtalet fick skrivas om samt för att hon inte kontrollerat att ingånget avtal var daterat.

Övrigt

Mäklare X har tillställt Fastighetsmäklarnämnden en skriftlig beskrivning av den aktuella lägenheten. Av den beskrivningen framgår inte vem som äger lägenheten. I anledning härav har nämnden har förelagt mäklare X att redogöra för vilken annan information om ägarförhållandet som eventuellt lämnats till köparen tillsammans med beskrivningen.

Fastighetsmäklarens yttrande

Mäklare X tillbakavisar kritiken och bestrider att hon skulle ha brustit i sina åtaganden enligt fastighetsmäklarlagen eller god fastighetsmäklarsed. Hon anför i huvudsak följande.

Köparens far tog kontakt med henne den 21 januari och framförde önskemål om en riktad visning för sonens räkning samma dag, d.v.s före den öppna visningen som var planerad till den 27 januari. Vid det samtalet uppgav hon att hon inte hade möjlighet att själv närvara men att hon kunde skicka sin blivande kollega. Kollegan har senare uppgett att hans instruktioner från mäklare X var att visa bostadsrätten för spekulanten och sedan överlämna förhandlingarna till mäklare X. Kollegan har även uppgett att han på flera frågor från spekulanten har svarat att mäklare X återkommer när hon talat med säljaren. Det borde vara klarlagt att det var mäklare X som var den ansvarige mäklaren då kollegan inte har utgett sig för att vara ansvarig mäklare och då mäklare X haft diskussioner med köpare och säljare samma kväll som visningen ägde rum.

Mäklare X medger att felaktig årsredovisning fogades till objektsbeskrivningen då hon dessvärre inte uppmärksammade att den aktuella bostadsrättsföreningen hette H 24 och inte H. Efter visningen ringde köparen och påpekade att årsredovisningen inte var den korrekta varpå

mäklare Xs kollega på eget bevåg skickade årsredovisningen avseende H 34 som han trodde var den korrekta. Mäklare X beklagar att köparen inte fick korrekt årsredovisning vid visningen men menar att viss hänsyn får tas till det faktum att visningen inträffade med väldigt kort varsel. Vidare medger mäklare X att objektet i det första köpekontraktet som undertecknades av parterna inte var korrekt angivet. Så snart felaktigheten uppdagades avseende föreningens namn har mäklare X vidtagit åtgärder för att korrigera detta.

Köpekontraktet ingicks den 22 januari, d.v.s. dagen efter visningen. I avtalet anges att handpenningen ska betalas den 26 januari. Mäklare X uppger att köparen skulle låta föra över pengar från sitt konto i F och att han befarade att överföringen kunde dröja till den 28 januari. Säljaren var införstådd med detta och ansåg inte att det medförde något problem. Köpare, säljare och mäklare har således varit överens om att handpenningen skulle vara inbetald per den 26 januari enligt avtalet men att det kunde hända att det dröjde till den 28 januari. Att betalningen kunde komma att dröja utgör en omständighet som parterna kommit överens om även om det inte var tydliggjort skriftligt i avtalet.

Slutligen uppger mäklare X att den beskrivning av lägenheten som tillställts Fastighetsmäklarnämnden överensstämmer med den objektsbeskrivning som överlämnats till köparen. Köparen har inte fått någon annan skriftlig information med uppgift om vem som äger lägenheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I 19 § samma lag regleras 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 parterna att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Enligt 18 § samma lag skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som anges i 17 §. Av 2 § fastighetsmäklarlagen framgår att vad som föreskrivs om fastigheter också skall tillämpas på bostadsrätter.

Uppgift om ägare

När en konsument köper en bostadsrätt huvudsakligen för enskilt bruk skall fastighetsmäklaren sammanställa en beskrivning av bostadsrätten innehållande vissa i lagen specificerade uppgifter. I förevarande fall saknas uppgift om ägare i beskrivningen av bostadsrätten. Köparen har heller inte på annat sätt fått information om vem som är ägare av bostadsrätten. Mäklare X har således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta kan hon inte undgå att varnas.

Datum för betalning av handpenning

I ärendet är det utrett att den överenskommelse som träffats mellan parterna avseende datum för köparens betalning av handpenning inte motsvarar det datum som är angivet i överlåtelseavtalet. Fastighetsmäklarnämnden vill understryka att det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar inför 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 och återspeglar parternas intentioner. Med beaktande även av att köparen kan komma att göra sig skyldig till kontraktsbrott om handpenningen inte erläggs enligt det skriftliga avtalet finner nämnden att mäklare X skall varnas för att hon, i strid med 19 § i fastighetsmäklarlagen, inte har anpassat överlåtelseavtalet till den träffade partsöverenskommelsen avseende datum för betalning av handpenningen.

Övrigt

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

2008-06-18:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har den 24 april 2007 dömts för skattebrott till villkorlig dom och 50 dagsböter à 100 kr av V tingsrätt. Mäklare X har i självdeklarationer med näringsbilagor för inkomståren 2000-2002, avgivna till skattemyndighet den 31 oktober 2001, 15 juni 2002 och 15 juni 2003, uppsåtligt lämnat oriktiga uppgifter. Förfarandet har föranlett att skatter och avgifter fastställts till för lågt belopp om sammanlagt 153 170 kr för taxeringsår 2001, 42 000 för taxeringsår 2002 samt att fara för att skatter skulle fastställas till för lågt belopp om sammanlagt 52 847 kr för taxeringsår 2003. Mäklare X har erkänt gärningarna, vitsordat att skatter och avgifter fastställts till för lågt belopp samt erlagt uteblivna skatter och avgifter.

I anledning av domen beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Mäklare X förelades att kommentera domen samt inge en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag han ingått och avslutat under perioden den 1 januari 2006 – den 31 oktober 2007.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande bland annat anfört följande.

Skattebrottsdomen

Åren 2000 till 2003 hade han allvarliga alkoholproblem vilka bland annat medförde att han kom efter med sina privata deklarationer och missade att lämna rätt uppgifter till sin revisor. Efter att ha sökt hjälp genomgick han behandling under ett år och är idag helnykterist och hjälper andra med samma problem. Han fick ett föreläggande från skattemyndigheten att in-

komma med alla uppgifter för inkomståret 2002. När hans revisor då granskade bokföringen upptäcktes allvarliga brister eftersom han hade missat att deklarerat inkomster. Detta föranledde domen mot honom för bokföringsbrott.

Han har varit noga med att sköta sitt arbete och följa de regler som finns. Det finns inget i Skatteverkets utredning som visar att han har misskött sina kunders klientmedelsspar, slarvat eller misskött sig som fastighetsmäklare eller att hans kunders förtroende för honom förändrats.

Han har arbetat som fastighetsmäklare i K och G i tolv år och specialiserat sig på exklusiva hus. I januari 2006 undertecknade han och hans kollega ett franchiseavtal med företaget R och flyttade till nya lokaler i K. Den 16 september 2006 brann hela byggnaden inklusive kontoret ner. Allt som fanns i företaget brann inne.

Han anser inte att han gjort något fel i sin yrkesverksamhet. Det han har gjort är av privat natur och under en period då han var sjuk. Inga kunder har blivit lidande.

Den särskilda granskningen

Fastighetsmäklarnämnden har vid den särskilda granskningen begärt in kopior av objektsbeskrivningar, överlåtelseavtal, likvidavräkningar och informationsmaterial om budgivningsprocessen i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under perioden den 1 januari 2006 – den 31 oktober 2007. I tre av de begärda förmedlingarna har samtliga dokument inkommit till Fastighetsmäklarnämnden. De resterande två förmedlingarna slutfördes inte eftersom säljarna bestämde sig för att bo kvar. Vid granskningen av dokumenten har bland annat följande framkommit.

Inskickade objektsbeskrivningar saknar uppgift om ägare.

I överlåtelseavtalen avseende fastigheterna A respektive B, återfinns i 12 § reglering av besiktning och köparens rätt att begära återgång. I det första överlåtelseavtalet är köparens rätt att begära återgång begränsad till allvarliga fukt-/mögelskador, konstruktionsmaterial eller utförandefel. I det andra överlåtelseavtalet är köparens rätt att begära återgång begränsad till fukt-/mögelskador, konstruktionsmaterial eller utförandefel.

I överlåtelseavtalet gällande fastighet C finns i 12 § ett villkor om provtryckning av en skorsten. Villkoret stipulerar att säljaren skall åtgärda och bekosta skadan i det fall skorstenen inte blir godkänd. Däremot framgår inte vem som skall utföra respektive bekosta provtryckningen.

Med anledning av vad som framkommit i den särskilda granskningen har mäklare X anfört bland annat följande.

Objektsbeskrivningarna

Han upprättat två olika objektsbeskrivningar – dels en formell, dels en säljande beskrivning. Denna formella objektsbeskrivning, som innehåller alla erforderliga uppgifter, överlämnas till köpare och säljare vid kontraktsskrivningen.

Besiktningvillkoren

Vid genomgången av 12 § i kontraktet gällande fastighet A klargjordes tydligt att begreppet ”allvarliga fel” inte skulle innebära normalt slitage såsom droppande vattenkranar, bristfälligt

tippskydd, anmärkningar på ventilation eller enstaka begränsade fuktskador på fastighetens fasad. Däremot skulle fuktskador i duschutrymme, andra fuktgenomslag av väggar på grund av dålig dränering, fukt i källare/kryputrymme, synbara skador från tak eller andra liknande skador tas upp till diskussion om dessa skador skulle förekomma. Köparna hade även möjlighet att kontakta besiktningsmannen för att diskutera eventuella skador innan tidsfristen för begäran om återgång gått ut. Köparna deltog vid besiktningstillfället och fann inga allvarliga anmärkningar.

Gällande fastighet B var förfaringssättet det samma som vid A med skillnaden att besiktningsmannen fann ett allvarligt fel i grunden varför ett tillägg till kontraktet upprättades. Skadan var allvarlig och åtgärdades av säljarna före tillträdet.

Normalt före en kontraktsgenomgång brukar han förklara för parterna och framför allt för köparen att det är denne som har undersökningsplikten gällande skorstenen och att besiktning av denna inte bör vara äldre än tre månader. Han brukar också förklara att det är brukligt att säljaren ska stå kostnaden för provtryckningen om ingen annan överenskommelse träffas. I detta fall erbjöd sig säljarna att bekosta provtryckningen utan hans inblandning vilket köparna accepterade.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Den särskilda granskningen

Återgångsklausulerna

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

Av 19 § samma lag framgår att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat 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 fastighetsmäklarlag. I förarbetena till denna lag (prop. 1983/84:16 s 41) anförs att mäklaren har handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas. Han bör också lägga fram förslag till överenskommelse som kan tillfredsställa båda parterna. Fastighetsmäklaren har således ett ansvar för att återgångsvillkor och andra villkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

Fastigheterna A och B

I 12 § i överlåtelseavtalen avseende fastigheterna A och B återfinns en reglering avseende besiktning och köparens rätt att begära återgång. Köparens rätt att begära återgång är begränsad till allvarliga fukt-/mögelskador, konstruktions- material eller utförandefel gällande A och till fukt-/mögelskador, konstruktions- material eller utförandefel gällande B. Förklaring till vad som skall betraktas som allvarliga fel återfinns dock inte i villkoren. Dessutom medför begränsningen till vissa typer av fel att det föreligger risk för tvist om tolkningen av villkoren. Mäklare X har i yttrande anfört att villkorens innebörd diskuterades och att han grundligt tydliggjort villkorens innebörd för parterna vid kontraktstillfället. Parterna var därmed överens om hur klausulerna skulle tolkas.

Fastighetsmäklarnämnden tolkar mäklare Xs yttrande så att parterna i vart fall varit medvetna om vilka typer av fel som skulle kunna föranleda återgång. Nämnden vill understryka vikten av att parternas överenskommelser dokumenteras på ett tydligt sätt för att minimera risken för tvist om avtalets tolkning. Mäklare X skall kritiseras för att ha underlåtit detta. Nämnden finner dock att den kan stanna vid detta påpekande.

Fastighet C

Vad angår den ofullständiga bestämmelsen om provtryckningen har mäklare X anfört att han diskuterat provtryckningen med parterna före kontraktskrivningen och att säljarna erbjöd sig att bekosta denna, vilket köparna accepterade. Detta borde ha nedtecknats i avtalet. Med detta påpekande låter nämnden saken bero.

Objektsbeskrivningarna

Av 18 § fastighetsmäklarlagen framgår bland annat att fastighetsmäklaren skall tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall bland annat innehålla uppgift om ägare.

Mäklare X har anfört att han överlämnar en fullständig objektsbeskrivning vid kontraktstillfället som innehåller uppgift om ägare. Fastighetsmäklarnämnden tar tillfället att erinra om vikten av att en formellt riktig objektsbeskrivning överlämnas till köparen före kontraktskrivningen.

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) anförs 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 blivit dömd för skattebrott, vilket i sig är ett allvarligt brott som föranleder att hans lämplighet som fastighetsmäklare skulle kunna ifrågasättas. Brottsligheten ligger emellertid långt tillbaka i tiden och den granskning som Fastighetsmäklarnämnden företagit har inte givit upphov till annat än viss kritik i form av påpekanden. Mäklare X har varit registrerad sedan 1990 och har varit föremål för tillsyn vid endast ett tillfälle sedan dess. I anledning härav finner Fastighetsmäklarnämnden att påföljd kan underlåtas. Ärendet skall därför avskrivast.

Övrigt

Vad som i övrigt framkommit vid granskningen föranleder ingen vidare åtgärd.

2008-06-18:10

2008-06-18:10

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar fastighetsmäklare X varning.

Bakgrund

Allmänna reklamationsnämnden har i ett beslut den 27 december 2007 ansett att fastighetsmäklaren mäklare X hade debiterat en felaktig och för hög provision i ett förmedlingsuppdrag. Frågan gällde huruvida bestämmelsen om provision i ett mellan parterna träffat förmedlingsuppdrag genom felskrivning eller annat misstag fått ett annat innehåll än vad som var meningen och om uppdragsgivaren insett eller bort inse detta. Mäklare X hade ställt provisionskrav om 136 000 kr. Allmänna reklamationsnämnden rekommenderade mäklare X att återbetala 40 250 kr till uppdragsgivaren.

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

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud bland annat anfört följande. Hon bestrider att hon skulle ha åsidosatt sina skyldigheter som mäklare. Hon medger att det förekommer ett skrivfel i uppdragsavtalet men detta skrivfel kan rimligtvis inte föranleda någon påföljd från Fastighetsmäklarnämnden.

I början av 2007 köpte uppdragsgivaren och hans sambo en bostadsrätt som förmedlades genom mäklare Y. Därefter inleddes diskussioner om försäljning av uppdragsgivarens dåvarande bostadsrätt. På mäklarföretaget i G har varje mäklare var sitt område. Det område, i vilket bostadsrätten var belägen, täcktes av henne varför det föll sig naturligt att hon blev ansvarig mäklare för objektet. Mäklare Y hjälpte till med förmedlingsuppdraget enligt uppdragsgivarens önskemål.

Vid det första mötet träffades hon, mäklare Y, uppdragsgivaren och dennes sambo i den aktuella lägenheten för att diskutera igenom förutsättningarna för försäljningen. Det diskuterades inte exakt vilken provision som skulle gälla vid en eventuell förmedling däremot redogjorde fastighetsmäklarna för vilka modeller som fanns att tillgå. Uppdragsgivaren sade sig vara intresserad av en s.k. progressiv stege, vilket kom att ligga till grund för det provisionsförslag som tillställdes uppdragsgivaren. Provisionsförslaget lämnades kvar hos uppdragsgivaren som efter någon dags begrundan återkom till henne för att förhandla om ändringar i procentsatser och brytpunkter. Hon accepterade ändringarna och slutligt uppdragsavtal utformades.

Hon och uppdragsgivaren var nu överens om hur provisionen skulle se ut men på grund av olika omständigheter uppstod ett skrivfel i det uppdragsavtal som parterna skrev under. Meningen var att provisionen skulle beräknas såsom följer av uppdragsavtalet med undantag för det skrivfel som enligt ordalydelsen innebar att hon endast hade rätt till provision för den del av köpeskillingen som översteg 1 600 000 kr. Vad som var överenskommet var naturligt-

vis att provision skulle utgå med en viss procentsats upp till 1 600 000 kr i ett första steg och sedan som följer av uppdragsavtalet. Uppdragsgivaren var helt införstådd med detta vilket också framgår av den reklamation han har skickat till mäklarfirmen. I denna reklamation skriver han bland annat att arvodet skulle hamna på 63 000 kr om bostadsrätten såldes till det pris den värderats. Av detta följer att han inte rimligen trott att provision skulle utgå endast för köpeskillning över 1 600 000 kr eftersom en provision i sådana fall skulle uppgå till 1 750 kr.

Allmänna reklamationsnämnden fann inte att uppdragsgivaren bort inse felaktigheten i uppdragsavtalet varför hans yrkande bifölls och mäklare X rekommenderades att återbetala ett visst belopp till uppdragsgivaren.

Hon vidhåller att parterna varit överens om att provisionen skulle utgå med 3,5 % på köpeskillningen upp till 1 600 000 kr och inte överstigande såsom av misstag följer av ordalydelsen i uppdragsavtalet. Hon har därtill utförligt gått igenom hur provisionen skulle se ut. Uppdragsgivaren har dessutom själv föreslagit att provisionen skulle utgå i enlighet med den trappstegsmodell som slutligen överenskoms.

Sammanfattningsvis bestrider hon att hon skulle ha debiterat en högre provision än vad som var överenskommet. Det faktum att det förekommer ett skrivfel i uppdragsavtalet medför inte att hon har brutit i sina förpliktelser som fastighetsmäklare.

Övrigt

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av uppdragsavtalet. Där anges att provision skall utgå med:

- 3,5 % på del av köpeskillning överstigande 1 600 000 kr
- 15 % på del av köpeskillning mellan 1 600 000 kr och 1 800 000 kr
- 20 % på köpeskillning överstigande 1 800 000 kr

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

I 11 § första stycket fastighetsmäklarlagen anges följande. Ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Mäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt avtalats skriftligen. Det gäller dock inte överenskommelser om ändring av förmedlingsobjektets pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

I förevarande fall har mäklare X utställt provisionskrav om 136 000 kr. Beloppet är beräknat enligt den modell som, enligt mäklare X, överenskommit vid uppdragsavtalets undertecknande, det vill säga 3,5 % av 1 600 000 + 15 % av 200 000 + 20 % av 250 000. Enligt uppdragsavtalets ordalydelse skall emellertid provisionsersättning utgå med 3,5 % på del av köpeskillning överstigande 1 600 000. Det i lagen uppställda skriftlighetskravet ger inte något utrymme för mäklare X att åberopa den diskussion om ersättning som förts vid avtalets ingående. Kravet på ersättning strider mot uppdragsavtalet och därmed tillika lagens skriftlighetskrav.

Av en i ärendet åberopad skrivelse från uppdragsgivaren till mäklar företaget framgår att denne måste ha insett vad som varit avsikten med det aktuella provisionsvillkoret. Dock är det uppenbarligen så att villkoret fått en felaktig utformning och för detta kan ingen annan än fastighetsmäklaren ansvara. Vid sådant förhållande finner Fastighetsmäklarnämnden att det strider mot god fastighetsmäklarsed att mot uppdragsgivarens uttryckliga bestridande åberopa ett felaktigt provisionsvillkor. För detta skall hon varnas.

2008-08-27:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redovisning av ränta på deponerade medel

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ifrågasatts huruvida mäklare X använt sig av lockpris vid marknadsföringen av en lägenhet i en bostadsförening. Mäklare X har yttrat sig över anmälan.

Fastighetsmäklarnämndens beslutade den 30 april 2007 om att granska mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Nämndens granskning har omfattat fem förmedlingsuppdrag.

Granskningen har medfört att Fastighetsmäklarnämnden bland annat ställt kompletterande frågor vad gäller redovisning av deponerade medel. I denna del har mäklare X anfört bland annat följande.

För två av förmedlingsuppdragen har räntan understigit 100 kr varför utbetalning av denna inte skulle göras. Beträffande de tre övriga uppdragen har räntan överstigit 100 kr på redovisningsdagen. Räntan har beräknats så att det från det deponerade kapitalbeloppet har avräknats ett belopp motsvarande hennes arvode. Räntan har beräknats på det kvarstående beloppet. På detta belopp har sedan skatt avräknats för betalning till staten. Hon har redovisat och betalat ut räntan. Det är mycket beklagligt att det blev fel i beräkningen av räntan. Hon har räknat om räntan för samtliga deponerade kapitalbelopp så att underlaget omfattar hela det deponerade beloppet. En advokat har kontaktats för att granska rutinerna för redovisning, beräkning och utbetalning av räntan. Rutinerna har ändrats så att det inte ska hända igen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklare har normalt en skyldighet att redovisa ränta genom att uppge räntebeloppets storlek. Fastighetsmäklarnämnden godtar att en mäklare inte behöver utbetala ränta till kapitalägaren när räntan understiger 100 kr (se protokoll FMN 11/1999). Vidare behöver mäklaren inte 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 (se protokoll FMN 2/2008).

2008-08-27:1

Av utredningen framgår att mäklare X har beräknat upplupen ränta på ett felaktigt sätt genom att denna inte beräknats på hela depositionsbeloppet. Beräkningsmetoden har inneburit att kapitalägare har erhållit för lite i ränta och dessutom en risk att den framräknade räntan felaktigt kommit att understiga 100 kr vilken utgör gräns för utbetalning av ränta till kapitalägaren. Mäklare Xs beräkningsmetod står i strid med god fastighetsmäklarsed. Med hänsyn till de åtgärder mäklare X vidtagit och till de aktuella beloppens storlek avstår nämnden från att meddela varning för bristerna i redovisningen av ränta på deponerade medel.

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

2008-08-27:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Två köpare av en fastighet har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X inte i erforderlig utsträckning beaktat köparnas misstanke om fuktskada i bostadshuset.

Mäklare X har i ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden tillbakavisat kritiken.

Mäklare X har inte genomfört någon identitetskontroll av parterna i fastighetsaffären då han betraktat dem som "kända". Särskilt tillfrågad om kontrollen av identiteten har Mäklare X anfört bland annat följande.

I ett litet samhälle med 5 000 invånare har han bra kontakt med banker och kommunen. Beträffande ena köparen var denne anställd på kommunen och han fick veta av en släkting att denne köpare och släktingen arbetade på samma arbetsplats och då fick han även klarhet i vem den andra köparen var. Han hade också kontaktat banken om köparnas lånelöfte. Beträffande uppdragsgivarna kan påpekas att han har känt dessa i 35 år. Han och uppdragsgivarna har under denna tid varit bosatta i samma församling. De har under åren träffats regelbundet i olika sammanhang såsom exempelvis är mannen solist i församlingskyrkans musikverksamhet där även hustrun är verksam. Han har också träffat mannen under 20 år i sin tidigare yrkesverksamhet. Då var han säljare på ett försäkringsbolag och mannen arbetade som butikschef på ett elföretag. Vid olika skadetillfällen som försäkringsbolaget hade att reglera köpte han tjänster av elföretaget genom mannen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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. Identitetskontroll skall även utföras beträffande annan än den som

2008-08-27:2

vill inleda en affärsförbindelse vid transaktion som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Av p. 4.1 i Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår att skyldigheten att kontrollera säljarens och köparens identitet enbart kan underlåtas under förutsättning att personen i fråga är känd för mäklaren. För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han 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. Vidare anges att mäklaren bör spara en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts i de fall mäklaren underlåter att kontrollera en persons identitet för att denne är att betrakta som känd.

Mäklare X har åberopat olika omständigheter för sin underlåtenhet att kontrollera uppdragsgivarnas och köparnas identitet. Vad mäklare X anfört medför dock inget annat än att han agerat i strid mot bestämmelserna i lagen om åtgärder mot penningtvätt och mot god fastighetsmäklarsed. Förseelserna är i sig varningsgrundande. Vad gäller underlåtenheten att kontrollera uppdragsgivarnas identitet finner Fastighetsmäklarnämnden dock att det kan stanna vid att uttala kritik. Beträffande underlåtenheten att kontrollera köparnas identitet anser nämnden att det är motiverat att meddela mäklare X varning.

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

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att han har underlåtit att kontrollera köparnas identitet.

2008-08-27:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av en fastighet som ägs av en närstående

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Genom köpekontrakt i oktober 2006 förmedlade mäklare X en fastighet. I en anonym anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har bland annat gjorts gällande att ena fastighetsägaren var syster till mäklare X.

Mäklare X har i ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden uppgett att hans syster var delägare till fastigheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Kammarrätten i Stockholm har i två avgöranden uttalat att det finns risk för att en fastighetsmäklare vid förmedling av en närståendes fastighet kan komma att påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härigenom kan komma att äventyras. Förmedling från närstående ansågs därför inte lämpligt. Med hänvisning bl.a. till att mäklarna iakttagit vad som föreskrevs i Konsumentverkets riktlinjer om tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster (KOVFS 1996:4) undanröjdes varningen (Kammarrätten i Stockholm den 21 september 2004 mål nr --- och mål nr ---).

Det kan således konstateras att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare förmedlar en fastighet som ägs av närstående till mäklaren. Konsumentverket har beslutat att riktlinjerna skall upphöra att gälla från utgången av april 2007. I anledning av att mäklare X har förmedlat fastigheten under tid då Konsumentverkets riktlinjer alltså gällde skall ingen kritik riktas mot honom. Fastighetsmäklarnämnden vill dock erinra om att nämnden avser att meddela varning i de fall en mäklare efter 2007 års utgång förmedlar fastighet som ägs av en närstående.

Utredningen i övrigt ger inte anledning att rikta kritik mot mäklare X. Med det påpekande som gjorts kan ärendet därför avskrivas från vidare handläggning.

2008-08-27:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift i objektsbeskrivning och ansvarig fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning och avskriver ärendet avseende mäklare Y

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet kritiserat fastighetsmäklarna mäklare X och mäklare Y bland annat för att det varit oklart vem som var ansvarig mäklare. Kritik har även framförts för att vilseledande uppgifter angivits i objektsbeskrivning om ett Beolinksystem (musikanläggning) och en hemmabioanläggning samt att köparna inte informerats om ett s.k. sidoavtal av vilket det framgick att de tekniska installationerna inte ingick i köpet av fastigheten.

Anmälan

Köparna har i huvudsak anfört följande.

De köpte i juni 2007 en fastighet. Både mäklare X och mäklare Y angavs som fastighetsmäklare i prospektet, varför det var oklart för köparna vem som var ansvarig mäklare. De träffade mäklare X två gånger vid visningarna av fastigheten, där även mäklare Y medverkade. Mäklare X deltog därefter inte i processen. De träffade honom varken vid kontraktsskrivningen eller tillträdet eller vid något annat tillfälle.

Av uppgifterna i objektsbeskrivningen framgick att ett Beolinksystem och en hemmabioanläggning ingick i köpet av fastigheten.

I objektsbeskrivningen angavs: "Installation av Beolink-system i matsal, vardagsrum, relax och föräldrasovrum" [---] "Här finns också ett stort allrum, idag hemmabio, med heltäckningsmatta på golvet." [---] "En tilltalande och mycket välplanerad fastighet med åtskilda delar för sällskapsliv, sömn, och relax/bio." Marknadsföringen av fastigheten var grovt vilseledande då säljaren inte avsåg att överlåta de tekniska installationerna som angavs i objektsbeskrivningen. De fick aldrig ta del av ett s.k. sidoavtal, upprättat mellan säljaren och mäklare X, i vilket det angavs att den tekniska utrustningen inte ingick i köpet av fastigheten. Vid tillträdet den 6 augusti 2006 var Beolinksystemet och hemmabioanläggningen bortmonterade.

Mäklarna

Mäklare X och mäklare Y har i huvudsak anfört följande.

Ansvar för förmedlingen

Enligt uppdragsavtalet den 21 maj 2007 var mäklare X ansvarig för förmedlingen av fastigheten. På begäran av säljaren och p.g.a. rådande semestertider medverkade mäklare Y i förmedlingsarbetet under mäklare Xs ansvar. Både mäklare X och mäklare Y medverkade vid visningar för köparna. Då mäklare X var bortrest vid tidpunkten för kontraktsskrivningen och tillträdet, medverkade mäklare Y vid dessa tillfällen. Budgivningen sköttes även som brukligt av mäklare Y. Av informationsfoldern framgick att såväl mäklare X som mäklare Y arbetade med förmedlingen liksom deras telefonnummer och mailadresser. Av objektsbeskrivningen framgick att mäklare X var handläggare av ärendet och således den ansvarige mäklaren. Mäklare X och mäklare Y hade den kontakt som krävdes med köparna och stod hela tiden till deras förfogande.

Uppgifterna om Beolinksystemet och hemmabioanläggning

Något sidoavtal med säljaren fanns inte. I en bilaga till uppdragsavtalet redogjorde säljaren för den egendom han hade för avsikt att låta ingå i köpet. Bilagan var en del av avtalet mellan säljaren och mäklare X. Det fanns ingen anledning för mäklare X att presentera uppdragsavtalet med bilaga för köparna och övriga spekulanter. Uppdragsavtalet med ev. bilagor är ett avtal mellan säljaren och mäklaren vari spekulanterna inte har någon rätt till insyn. Vad gäller Beolinksystemet och hemmabioanläggning utgör all ledningsdragning som möjliggör dessa system tillbehör till byggnaden och ingick därmed i köpet. Däremot är apparaterna, i form av projektor, kanalreceiver, DVD etc. lös egendom och ingick därmed inte i fastighetsköpet. Fråga är om avtal i särskild ordning träffats om att denna lös egendom ändå skulle ingå i köpet. Av § 11 i köpekontraktet framgår att "i köpet ingår utan särskild ersättning allt som är fastighets- och byggnadstillbehör medan lös egendom inte ingår i köpet." Uppgifterna i objektsbeskrivningen utgjorde information från säljaren till köparna och var inte att kvalificera som ett avtal upprättat i särskild ordning avseende lös egendom som skulle ingå i köpet av fastigheten. De var, med anledning av säljarens bilaga till uppdragsavtalet, mycket tydliga med att informera köparna om att den berörda utrustningen inte ingick i köpet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Ansvar för förmedlingen

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

finner dock inte skäl att kritisera mäklare Y för utförandet av de delar av förmedlings- uppdraget som överlätits på honom. Ärendet skall därför avskrivas mot mäklare Y

Beträffande frågan om att både mäklare X och mäklare Y anges som ansvariga mäklare i det prospekt som delats ut till spekulanter vill Fastighetsmäklarnämnden framhålla vikten av att det klart och tydligt för spekulanterna framgår vem som är ansvarig mäklare. Med beaktande av att ansvarig mäklare angivits i den objektsbeskrivning som köparna senare erhållit, avskriver nämnden med detta påpekande ärendet i denna del.

Uppgifterna i objektsbeskrivningen om Beolinksystemet och hemmabion

I 18 § fastighetsmäklarlagen anges att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att uppgiften om den tekniska utrustningen inte är en obligatorisk uppgift enligt 18 § fastighetsmäklarlagen. Men om sådan ändå anges i objektsbeskrivningen är det viktigt att den är tydlig och överensstämmer med verkligheten. Av utredningen framgår att mäklare X och mäklare Y i en bilaga till uppdragsavtalet givits instruktion från säljaren att det av prospekt och annan information som överlämnas till intressent, skall framgå att ljudanläggning B&O inkl. högtalare samt ljudanläggning samt övrig AV-utrustning i biorum inte ingår i förvärvet annat än efter särskild överenskommelse. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X har agerat i strid mot säljarens instruktion i uppdragsavtalet genom att inte ange i objektsbeskrivningen att Beolinksystemet och hemmabion inte ingår i fastighetsköpet. Nämnden vill framhålla att uppgiften ”Installation av Beolink-system i matsal, vardagsrum, relax och föräldrarsovrum.” i objektsbeskrivningen kan uppfattas som vilseledande då den kan ge köpare anledning att förutsätta att musikanläggningen ingår i köpet av fastigheten. Det stöds även av att det anges att fastigheten har ”många tekniska lösningar som ger huset stora mervärden.”

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att i strid mot säljarens instruktion i uppdragsavtal utelämna uppgifter i objektsbeskrivning. För detta skall han meddelas varning.

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

2008-08-27:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har i mars 2007 förmedlat en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna kritiserat mäklare X bland annat för hans utformning av en besiktningsklausul.

Till anmälan har fogats köpekontrakt den 7 februari 2007, som ersatts av köpekontrakt den 9 mars 2007.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig i ärendet. Han har även förelagts att yttra sig över utformningen av nedan angiven besiktningssklausul i köpekontrakt undertecknat av parterna den 7 februari 2007.

§ 16 Besiktning

”Köparna äger rätt att, med av dem utsedd besiktningssman, besiktiga fastigheten/byggnaden senast 2007-02-22. Skulle köparna efter besiktningen ej vilja fullfölja köpet pga större fel exempelvis felaktigt yttertak, grundkonstruktion och liknande och detta ej kan åtgärdas av säljarna eller fackman, äger köparna rätt att återropa detta avtals återgång detta gäller även vid förhöjda värden av radon i blåbetong. Uppmätning kommer att utföras och analyseras av sakkunnig under denna tidsfrist. Parterna är överens om att fel eller indikationer på fel som framkommer vid denna besiktning ej kan utgöra s.k. dolda fel enligt jordabalkens regler.

Återgången skall skriftligen återropas till säljarna med kännedomskopia till ansvarig fastighetsmäklare senast 2007-02-23 klockan 12:00. Vid avtalets återgång skall erlagd handpenning återbäras till köparen och övriga prestationer återgå utan skadeståndsanspråk för endera part.”

Anmälan

Köparna har i huvudsak anfört följande.

Vid besiktningen av fastigheten framkom att en kryppgrund under en tillbyggnad var fukt- och mögelskadad. De önskade då återgång av köpet eller ekonomisk kompensation. Mäklare X informerade dem om att det fanns två alternativ; antingen bryta kontraktet och förlikas med säljarna, vilket skulle kosta dem 50 000 kr, eller bryta kontraktet och invänta ett skadeståndskrav från säljaren och bestrida det. Först efter fråga från köparen diskuterades möjligheten att genomföra köpet och att säljarna åtgärdade de påtalade felen. Mäklare X uppgav att det brukliga var att köpeskillingen reducerades med det belopp som motsvarade kostnaden för köparen att åtgärda felen. Kostnaden skulle uppgå till 100 000 kr. Det var en rekommendation från ”förbundet”, inte ett bud från säljarna. Besiktningssklausulens utformning innebar att de inte kunde begära köpets återgång efter en besiktning där fel i fastigheten konstaterats, eftersom säljarna i klausulen gavs möjlighet att åtgärda i princip alla eventuella fel. De kontaktade därför mäklare X chef som medgav att besiktningssklausulens utformning var oetisk och att mäklare X inte visste att utformningen av klausulen stred mot god fastighetsmäklarsed. Ett nytt köpekontrakt upprättades den 9 mars 2007 som ersatte det tidigare kontraktet.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har huvudsakligen anfört följande.

Han bestrider att han vid förmedlingen åsidosatt god fastighetsmäklarsed eller att han i övrigt, vare sig uppsåtligt eller av oaktsamhet, skall ha agerat i strid mot fastighetsmäklarlagen. På grund av att besiktning av fastigheten inte kunde genomföras först den 20 februari 2007 ingick parterna ett tilläggsavtal, i vilket tidsfristen i § 16 i köpekontraktet för köpets återgång förlängdes från den 23 februari 2007 till den 9 mars 2007. Vid besiktningen av fastigheten upptäcktes en del större fel. Mot bakgrund av detta och efter intag av offerter beslöt parterna att köpeskillingen skulle nedsättas med 110 000 kr och att ett nytt köpekontrakt skulle upprättas. Orsaken till att säljarna gick med på ett lägre pris var att det förelåg en rätt för köparna att begära avtalets återgång enligt besiktningssklausulen i köpekontraktet. Genom att parterna

lämnade in köpekontraktet och strök detta, gjorde de en återgång, och kom därefter fram till ett nytt avtal. Detta var inte hans beslut, utan parternas.

Besiktningssklausulen

Besiktningssklausulen har tillkommit genom en förhandling mellan säljarna och köparna, där säljarna inte ville att köparna skulle kunna begära återgång av köpet oberoende av förekomst av eventuella fel och brister. Han gick noggrant igenom klausulens lydelsen med parterna och försäkrade sig om att de var införstådda med klausulens innehåll.

Angående fristen för säljarens rätt att erbjuda sig att åtgärda eventuella fel i fastigheten, skulle säljaren i sådant fall genast åtgärda dessa. Det framgick direkt av klausulens lydelse. Om inte säljarna åtog sig detta, kunde köparna begära köpets återgång. Det fanns inte någon uttrycklig föreskrift angående formen för säljarnas avhjälpande i klausulen. Dock var säljarna införstådda med att ett sådant meddelande måste avges till motparten samt mäklaren.

Det fanns inte någon beloppsgräns för ”större fel. Däremot angavs exempel på större fel i paragrafen. Han gick igenom dessa exempel med parterna och klargjorde för dem att man inte kunde åberopa vad som helst för att återgång skulle ske, utan det måste vara ett fel som är större. När det gällde ”förhöjda värden av radon i blåbetong” avsåg det helt enkelt de gränsvärden som finns. Ett förhöjt värde var således ett värde som överskred gränsvärdet. Han förklarade för parterna att konsekvensen av klausulen var att köpet kunde återgå. Vad återgången fick för konsekvenser framgick av tredje stycket andra meningen i paragrafen.”Vid avtalets återgång skall erlagd handpenning återbäras till köparen och övriga prestationer återgå utan skadeståndsanspråk för endera part.”

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Besiktningssklausulen

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

Enligt § 16 i köpekontraktet har köparna en rätt att under vissa förutsättningar efter besiktningen, begära att köpet skall återgå. Av villkoret framgår när köparna senast kan åberopa villkoret och hur de skall förfara för att meddela säljarna. Köparnas rätt till återgång begränsas dock av om säljarna eller fackman kan åtgärda påtalat ”större fel”. I villkoret anges inte när säljarna senast måste lämna besked om huruvida de avser att åtgärda de fel som köparna åberopat. Förutsättningarna för villkoret avseende radon är oklara på motsvarande sätt. Detta medför en risk för att köpet hålls svävande ända fram till tillträdesdagen. Den omständigheten att ett nytt köpekontrakt upprättats som ersatt det tidigare föranleder ingen annan bedömning. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att det strider mot god fastighetsmäklarsed att inte ange någon tidsgräns inom vilken säljarna har att meddela huruvida de avser att åtgärda fel. För denna brist skall mäklare X varnas.

2008-08-27:5

Påpekanden avseende besiktningssklausulen i övrigt

Enligt Fastighetsmäklarnämnden åligger det en mäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och se till att båda parter uppfattat villkoren på samma sätt. Mäklaren skall utforma villkoren i kontraktet så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår (jfr prop.1983/84:16 s. 41). Villkoret i § 16 i köpekontraktet ”större fel exempelvis felaktigt yttertak, grundkonstruktion och liknande” är oklart till sin utformning. Villkoret ”förhöjda värden av radon i blåbetong” saknar helt anvisning om vad som avses med förhöjda värden och får även det anses ottydligt formulerat. Nämnden anser dock att det i denna del kan stanna vid dessa påpekanden.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning för att han medverkat till en besiktningssklausul som är oklar på så sätt att det saknas tidsfrist för säljarnas meddelande om huruvida de avser att åtgärda de fel som köparna påtalat.

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

2008-08-27:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälarna gör gällande att mäklare X hanterat budgivning på ett inkorrekt sätt och att hon uppgett felaktig information om inkomna bud.

Mäklare X har förelagts att yttra sig över kritiken och att ge in bland annat kopior av de handlingar som använts vid identitetskontrollen och sina noteringar om identitetskontroll.

Av den ingivna dokumentationen framgår att avseende köparen har mäklare X noterat ”Identitet känd”. Någon notering om varför identitetskontroll inte har utförts av köparen har inte inkommit. Någon dokumentation av identitetskontroll avseende uppdragsgivarna eller någon notering om varför identitetskontroll inte har utförts av dem har heller inte inkommit.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande tillbakavisat anmälarnas kritik och i övrigt anfört bland annat följande.

Samtliga firmatecknare är kända personer i fastighetsbranschen i J som är en relativt liten stad. Hon är således förvissad om vilka dessa personer är. Personernas identitet och deras rätt att företräda bolaget har bekräftats av banken A.

Hon känner såväl fullmäktigen som samtliga firmatecknare sedan flera år och hon därmed är förvissad om vilka de är. Hon har tagit del av ett utdrag från Bolagsverkets bolagsregister av vilket framgår att uppdragsgivarna, som uppdragit åt fullmäktigen att för deras räkning vidta åtgärder beträffande försäljningen av objektet, har haft rätt att teckna firma. Vidare är uppdragsgivarna allmänt kända personer i J och det skulle te sig märkligt att kontrollera deras identiteter.

Hon har inte kontrollerat köparens identitet eftersom han var hennes granne och bodde i samma fastighet. Köparens identitet har innan köpekontraktet skrevs bekräftats av banken B och all penninghantering har skett mellan bankerna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av 4 § lagen om åtgärder mot penningtvätt framgår att en fastighetsmäklare *skall* kontrollera identiteten hos den som *vill inleda* en affärsförbindelse med mäklaren. Identitetskontroll skall även utföras beträffande annan än den som vill inleda en affärsförbindelse vid transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer. Det följer således uttryckligen av lag att en mäklare är skyldig att kontrollera uppdragsgivarens identitet före undertecknandet av uppdragsavtalet.

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. Fastighetsmäklaren bör dessutom alltid kontrollera köparens identitet om köpeskillingen uppgår till minst 15 000 euro. Identitetskontrollen bör därvid ske vid undertecknandet av köpekontraktet. Vidare anges att identitetskontroll inte behöver ske av den som är känd av fastighetsmäklaren. Mäklaren bör dock göra en notering om varför identitetskontroll inte utförts.

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 på samma sätt som anges ovan om fysiska personer. Sådan identitetskontroll bör även utföras vid förändringar av teckningsrätten eller fullmakten. Fastighetsmäklaren bör alltid ta en kopia av behörighetshandlingen och därvid notera datum för genomförd behörighetshandling.

En förutsättning för att mäklaren skall kunna underlåta att kontrollera identiteten är att personen är känd av mäklaren. För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklare vara förvissad om att personen är den han utger sig för att vara. En sådan situation kan vara att mäklaren tidigare kontrollerat personens identitet exempelvis vid ett annat förmedlingsuppdrag. En notering om detta bör alltid göras.

Identitetskontroll avseende uppdragsgivarna och fullmäktigen

Mäklare X har uppgett att hon känner såväl fullmäktigen som samtliga uppdragsgivare sedan flera år och att hon därmed är förvissad om vilka de är.

Hon vidgår att hon inte har kontrollerat vare sig fullmäktigens eller uppdragsgivarnas identiteter och hon har heller inte till nämnden inkommit med någon notering om varför någon identitetskontroll av dem inte utförts. Av utredningen framgår heller inte huruvida fullmäkti-

gen eller uppdragsgivarna verkligen är att betrakta som kända i penningtvättslagstiftningens mening.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa all lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget, i detta fall lagen om åtgärder mot penningtvätt. Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X inte har utfört identitetskontroll vare sig av fullmäktigen eller fullmaktsgivarna före undertecknandet av uppdragsavtalet. Mäklare X har i strid mot bestämmelser i lagen om åtgärder mot penningtvätt underlåtit att kontrollera fullmäktigens och uppdragsgivarnas identiteter. För detta skall hon varnas. Vad mäklare X anfört om anledningen till att hon underlåtit att kontrollera identiteten avseende såväl fullmäktigen som uppdragsgivarna föranleder ingen annan bedömning.

Identitetskontroll avseende köparen

Mäklare X har uppgett att hon inte kontrollerat köparens identitet eftersom köparen var känd då han varit hennes granne och bott i samma fastighet. Av köpekontraktet framgår bland annat att mäklare X, avseende köparen, har gjort en notering "Identitet känd". Av utredningen framgår emellertid inte huruvida köparen verkligen är att betrakta som känd i penningtvättslagstiftningens mening. Mäklare X har i strid mot bestämmelser i lagen om åtgärder mot penningtvätt underlåtit att kontrollera köparens identitet. Förseelsen är varningsgrundande. Vad mäklare X anfört om anledningen till att hon underlåtit att kontrollera identiteten avseende köparen föranleder ingen annan bedömning.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X har underlåtit att kontrollera såväl uppdragsgivarnas och fullmäktigens som köparens identiteter. För detta skall hon varnas.

2008-08-27:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X med anledning av felaktig uppgift i en objektsbeskrivning.

Anmälan

Anmälaren har sammanfattningsvis uppgivit följande.

Han och hans fru sökte lägenhet via internet och fann en annonserad av mäklarfirmen W och P AB. Eftersom de inte bodde i G skickade han sin son för att titta på lägenheten som rapporterade att lägenheten var fint renoverad. De köpte lägenheten om 4 rum och kök.

2008-08-27:7

Den 19 juni 2006 åkte de till G för tillträdet. Tillträdet skedde innan de fick möjlighet att se lägenheten för första gången. När de anlände till lägenheten upptäckte de att nycklarna inte passade och fick vänta ca två timmar innan de kom in. Därefter upptäckte de att lägenheten endast hade två sovrum och att spisen inte fungerade.

De har påtalat problemen och försökt komma överens om en lösning med säljaren och mäklaren. Vid ett möte med mäklarrepresentanten HA och säljaren angav säljaren att han hade uppgett att lägenheten var tre rum och kök. HA beklagade att de upplevde annonstexten som missvisande. Hon hänvisade dem till mäklare X för besked om deras krav. De kom emellertid överens med säljaren om vissa tillägg till överlåtelseavtalet som också nedtecknades i ett tilläggsavtal. De vågade dock inte skriva under detta.

De fick ingen information om att de skulle titta på lägenheten innan de undertecknade kontraktet. Information om undersökningsplikt fick han först i det sista brevet från mäklare X.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anfört följande.

Objektsbeskrivningen

Den aktuella bostadsrättsföreningen består av tre lägenheter som i den för bostadsrättsföreningen registrerade ekonomiska planen redovisas som två lägenheter om fyra rum och kök samt en om två rum och kök.

Köpeavtal träffades efter visning den 30 maj 2006. Köparna besökte inte själva visningen utan de lät sonen titta på lägenheten och sköta de inledande kontakterna med fastighetsmäklaren. Köparens son presenterade dessutom fullmakter att företräda köparna.

Planritningen utvisar två sovrum, en matsal och ytterligare ett rum som i ritningen anges som hall. Denna är dock ingen hall i egentlig mening utan ett stort allrum centralt beläget i lägenheten. Den rätta beskrivningen borde därför ha varit genomgångsrum/allrum. Rumsbeskrivningen i objektsbeskrivningen redovisar två sovrum, stor rymlig hall, vardagsrum med matsal. Oavsett hur de olika rummen rubricerats på ritningen är det dock fråga om fyra rum och kök, precis som den ekonomiska planen anger och samtliga rum överstiger sju kvadratmeter. Rummet är cirka tio kvadratmeter och begränsat på alla sidor av golv, väggar och tak. Rummet skall enligt Boverket därför räknas som rum.

Köparna har dessutom genom ombud tittat på lägenheten och har haft tillgång till fotografi och planritning. Något missförstånd om lägenhetens utformning kan därför inte föreligga.

Oregistrerad medhjälpare

HA arbetar som fastighetsmäklarassistent. Hon följer alltid företagets policy att aldrig utge sig för att vara fastighetsmäklare och hon träffar aldrig avtal. Hon agerar alltid under överinseende från någon av företagets mäklare.

Köparen begärde oväntat ett möte den 29 juli 2007. Mäklare X var på semester och hans mäklarkollega upptagen varför HA godkändes att sammanträffa med köparna för att höra efter vad de ville. Hon var tydlig med att framföra att hon var där i egenskap av assistent med enda uppgift att notera köparnas önskemål. Köparnas önskemål noterades av HA och vidarebefordrades till fastighetsmäklare SG eftersom mäklare X hade semester. Efter samtal med mäklare

X upprättade SG ett förslag till tilläggsavtal. Köparna skrev emellertid inte under avtalet som således inte blev gällande. HA medverkan var mycket begränsad och tilläggsavtalets omfattning är för övrigt inte ett centralt moment i köpet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Objektsbeskrivningen

Av 18 § fastighetsmäklarlagen framgår att fastighetsmäklaren skall, i den mån förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall bland annat innehålla uppgift om storlek.

Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Enligt förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s 40) kan en byggnads storlek lämpligen preciseras genom en uppgift om bostadsytan och antalet rum.

I objektsbeskrivningen anges att lägenheten omfattar fyra rum och kök. Därtill anges under rumsbeskrivning etc. att lägenheten är beskaffad med stor rymlig hall, vardagsrum med matsal, öppen spis, utgång till altan, kök med serveringsingång, två sovrum med garderobsvägg, kaklat badrum med fönster. Mäklare X har anfört att det är korrekt att annonsera lägenheten som fyra rum och kök eftersom dels lägenheten är registrerad som fyra rum och kök i bostadsrättsföreningens ekonomiska plan, dels hallen enligt Boverkets definition är att betrakta som ett rum.

Med beaktande härav samt det förhållandet att köparna haft tillgång till information om lägenheten via planritning och objektsbeskrivning samt via befullmäktigat ombud finner Fastighetsmäklarnämnden att det inte kan fastställas att mäklare X brutit i sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Oregistrerad medhjälpare

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

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 bestridit riktigheten av de uppgifter som anmälaren lämnat kan dessa uppgifter endast läggas till grund för åtgärd från Fastighetsmäklarnämnden sida om det finns andra omständigheter som styrker anmälares uppgifter.

2008-08-27:7

Utredningen i ärendet ger anledning till visst tvivel om mäklare X i tillräcklig utsträckning själv varit aktiv i förmedlingsarbetet eller om han låtit en oregistrerad medhjälpare utföra sådana moment som det ålegat honom själv att utföra. Mäklare X har emellertid anfört att den oregistrerade medhjälparen endast agerat i egenskap av oregistrerad medhjälpare och alltid under överinseende av någon av företagets mäklare. Med hänsyn till vad som framkommit i ärendet kan det inte otvetydigt slås fast att mäklare X låtit oregistrerad medhjälpare medverka i sådan omfattning att det står i strid med god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden vill ändå påpeka vikten av att det är en fastighetsmäklare som skall utföra de centrala momenten i förmedlingsarbetet.

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

2008-08-27:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om medverkan till ett avtal som saknar stöd i lag

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har initierat rubricerat ärende med anledning av Allmänna reklamationsnämndens beslut 2007-02-21, se bilaga (har uteslutits).

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av Allmänna reklamationsnämndens beslut framgår att mäklare X medverkat till ett avtal vid återgång av köp av fastighet, där säljarna bl.a. skulle få ersättning i form av ett ideellt skadestånd, som står i strid mot innehållet i 4 kap. 25 § andra stycket jordabalken. Att medverka till ett avtal som inte har stöd i lag strider mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är inte att anse som ringa. Mäklare X skall därför meddelas varning.

2008-09-24:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har i september 2005 förmedlat en fastighet. I en anmälan inkommen till Fastighetsmäklarnämnden har köparna riktat kritik mot mäklare X. Köparna gör bland annat gällande att han inte upplyst dem om att ett undergolv i fastighetens bottenplan var obrukbart, att han utelämnat uppgifter i objektsbeskrivning om att elradiatorer och vitvaror var ur funktion, att han lämnat oriktig uppgift om livslängden på fastighetens tak samt inte agerat som en opartisk mellanman.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig i ärendet. Han har även förelagts att yttra sig över utformningen av nedan angiven besiktningssklausul i ingivet köpekontrakt.

§ 12 Särskild besiktning

”Säljaren ger köparen rätt att, på egen bekostnad, låta besiktiga fastigheten med certifierad besiktningsman senast den 3 oktober 2005. Om besiktningsman, radonmätning, elektriker, sotare eller rörmokare anmärker på fukt-/mögelskador, konstruktions- material- eller utförandefel samt förhöjda radonvärden (över 200 bequerell), elfel, fel i eldstad eller vatten- och avloppsanläggningen med av besiktningsmannen/offerttagande beräknad åtgärds kostnad som sammanlagt överstiger 25 000 kr, har köparen rätt att låta köpet återgå. Återgår köpet, har köparen rätt att omgående få tillbaka betald handpenning och ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten.

Vid sådan köparens rätt till återgång av köpet, får inte åberopas fel eller skador som kan anses motsvara vad köparen haft skäligen förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris.

Köparen ska vid begäran om köpets återgång, om besiktning skett och förutsättningar enligt ovan föreligger, senast den 10 oktober 2005 skriftligen, med kopia av besiktningsprotokollet, informera säljaren och fastighetsmäklaren om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som grund för sin begäran om återgång, samt av besiktningsmannen beräknad skäligen kostnad att fackmässigt åtgärda dessa.

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

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 åtgärds kostnader som överstiger 25 000 kr.” [---]

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Inför försäljningen diskuterades att göra om ett av rummen i fastighetens bottenplan. Säljaren lade in ett laminatgolv i rummet. Huruvida det låg en plastmatta under laminatgolvet eller inte kan endast den som lagt golvet svara på. Han frågade därför köparna om vikten av denna fråga då det påverkade kontraktsskrivningen. Ingen ville göra en stor sak av detta och kontrakt

skrevs. Av den information han fick från säljaren och köparen kunde han inte dra slutsatsen att det inte gick att lägga in trägolv i rummet.

Angående elradiatorerna och vitvarorna hade säljaren nogsamt uppmanats att besvara en frågelistas som lagts som bilaga till objektsbeskrivningen. Mäklare X kände inte till att utrustningen inte fungerade och att vattenskada uppkommit tidigare i köket. Köparna kompenseras ekonomiskt av säljarna för de fel de yrkade ersättning för. Han bestrider att han skulle ha åsidosatt sin uppgift som opartisk mellanman. Vad gäller uppgift om livslängden på fastighetens tak var fastigheten byggd 1968 och hade inte fått taket omlagt på 37 år. Han garanterade inte köparna en viss livslängd för detta tak. Sammanfattningsvis verkade han för att ta fram så mycket information som möjligt samt bidrog till att parterna hade ett så bra underlag som möjligt för att de båda skulle kunna ta ett beslut utifrån sin egen situation. Han tog inte parti för någon part utan framförde enbart den enes svar eller åsikt till den andre.

Besiktningssklausulen

Köpekontraktet är daterat den 18 september 2005. Den handling om god fastighetsmäklarsed rörande besiktningssklausuler och andra återgångsvillkor, som bifogats till Fastighetsmäklarnämndens föreläggande, är daterad den 16 november 2006. Efter denna tidpunkt har den aktuella besiktningssklausulens lydelse ändrats ett flertal gånger i enlighet med nämndens riktlinjer.

En av köparna var jurist och ville själv påverka besiktningssklausulens innehåll. Klausulens utformning var inte något som ledde till problem för varken säljaren eller köparen och de hade inga invändningar mot innehållet. Vid kontraktsskrivningen diskuterade han med parterna vad som skulle tolkas som fel/brist i fastigheten. Grundtanken var att brister i fastigheten som avviker från den byggnadsnorm som gällde under fastighetens byggnadsår samt skador som uppkommit p.g.a. dåligt underhåll kan köparen göra gällande mot säljarna. Vid osäkerhet mellan parterna kommer man i första hand beakta vad besiktningssmannen anser är en fel/brist eller skada som kan leda till ersättning från säljaren. Allt som en besiktningssman bedömer som en riskkonstruktion kan köparen ej använda mot säljaren, endast konkreta fel som besiktningssmannen påtalar. Detta diskuterades noga med parterna för att undvika missförstånd. Det var uppenbart för dem att fastigheten hade en äldre standard och skick samt att inga stora renowingar utförts på fastigheten. Det påtalades för köparen att det var ett begagnat hus och att underhållskostnader med anledning av ålder, får köparen stå för själv. Har det dåliga underhållet bidragit till att skada uppkommit skall köparen ersättas kostnaden för skadan men ej för det bristfälliga underhållet. Köparen kan inte räkna med att få ersatt nyproduktionskostnaden för material då han faktiskt köpt en fastighet med äldre och begagnat material. Även här skulle man inhämta besiktningssmannens bedömning. Det fanns ingen sista tidpunkt i klausulen för när säljaren skulle svara på köparens begäran om prisnedsättning.

Säljaren skulle, efter att ha fått del av köparens begäran om ersättning, så skyndsamt som rimligt var, återkomma med ett svar. Så fort denna brist i klausulen uppdagades kompletterades den med en tidsgräns för säljaren att avge svar till köparen. Bristen ledde inte heller till någon skada i detta fall. I dag finns sedan länge ett sista datum angiven i besiktningssklausulen för säljaren att avge ett svar. Han ansåg/anser att även fast det numera finns en tidsgräns för säljarens svar införd i klausulen, ansvarar han som mäklare för att säljarens svar inte drar ut på tiden. Vad det gäller formuleringen fel/brister har klausulens lydelse även i detta avseende ändrats.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Bestämmelsen i 19 § fastighetsmäklarlagen har i huvudsak överförs oförändrad från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena 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. Om endera parten önskar ett särskilt avtalsvillkor åligger det mäklaren att klargöra villkorets innebörd samt att se till att det blir tydligt formulerat i köpekontraktet (jfr. prop. 1983/84:16 s. 41).

Tidsfrist för säljarens meddelande

Köparens rätt till återgång i § 12 i köpekontraktet begränsas av om säljaren, förbinder sig att på tillträdesdagen erlagga kontant till köparen den del av besiktningsmannens beräknade åtgärds kostnader som överstiger 25 000 kr.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X medverkat till ett oklart återgångsvillkor då det saknas uppgift om när säljaren senast skall meddela huruvida denne avser att betala detta belopp till köparen. Detta medför en risk för att köparen först på tillträdesdagen kan konstatera om köpet står fast eller inte. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att utforma dylika klausuler. Med beaktande av att det var länge sedan klausulen skrevs och att dylika klausuler numera innehåller tidsfrist för säljarens meddelande, finner dock nämnden att den kan stanna vid att uttala kritik.

Påpekanden avseende besiktningsklausulen i övrigt

Enligt Fastighetsmäklarnämnden åligger det en mäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och se till att båda parter uppfattat villkoren på samma sätt. Mäklaren skall utforma villkoren i kontraktet så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår (jfr prop. 1983/84:16 s. 41). I besiktningsklausulen är köparens rätt att begära återgång begränsad till fukt-/mögel skador, konstruktions- material- eller utförandefel samt förhöjda radonvärden (över 200 bequerell), elfel, fel i eldstad eller vatten- och avloppsanläggningen med av besiktningsmannen/offerttagande beräknad åtgärds kostnad som sammanlagt överstiger 25 000 kr. Förutom dessa begränsningar får köparen inte åberopa fel som kan anses motsvara vad köparen haft anledning förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris. Enligt nämndens tolkning innebär klausulen att oavsett vad som framkommer vid besiktningen kan köparen inte åberopa sådana fel som inte utgör fel enligt 4 kap. 19 § jordabalken. Klausulen medför en risk för att en köpare överskattar möjligheterna att erhålla återgång. Nämnden vill därför påpeka att om en sådan formulering används åligger det mäklaren att noga förklara innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av villkoret. Nämnden anser dock att det i denna del kan stanna vid detta påpekande.

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

2008-09-24:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat en tidningsartikel av vilken framgick att det förelåg tvist mellan köpare och säljare av en fastighet som förmedlats av mäklare X. I anledning av vad som framkom i artikeln har Fastighetsmäklarnämnden den 17 juli 2008 beslutat att granska hennes agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget.

Mäklare X har förelagts att yttra sig bland annat över uppgifterna i artikeln och att ge in handlingar som finns i uppdraget.

Mäklare X har till Fastighetsmäklarnämnden även ingett en fotostatkopier av såväl köparnas som säljarnas identitetshandlingar. Dokumentet är undertecknat av mäklare X den 17 september 2007, samma datum som köpekontraktet undertecknades. Uppdragsavtalet är emellertid undertecknat den 14 augusti 2007.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande redogjort för sitt agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget och i övrigt anfört följande beträffande identitetskontrollen avseende uppdragsgivarna.

Beträffande legitimation så är det inte alltid i praktiken så lätt att ta in den. I det här fallet var det så att en gemensam bekant, säljarens bankman, hade rekommenderat mig till S N samt att VN vid den här tiden drev en liten butik i stan tillsammans med, en för mig mycket bekant, väninna. Jag ansåg alltså att jag, som så ofta i småstäder, om inte personligen kände så i alla fall kände till säljarna. När vi är ute hos kunderna så är det inte klart med något uppdrag utan det skickas ofta ut i ett senare skede. Att i det första läget börja prata om leg. för ev. penningtvätt känns inte särskilt säljande. Däremot går det smidigt i samband med kontrakt eftersom det då gäller samtliga parter.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

gärder mot penningtvätt kontrollera uppdragsgivarens identitet innan affärsförbindelsen ingås, dvs. före det att uppdragsavtalet ingås.

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 fastighetsmäklaren 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 mäklare underlåter att kontrollera en persons identitet för att denne är att betrakta som känd bör mäklaren spara en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts.

Mäklare X har i förevarande ärende underlåtit att kontrollera uppdragsgivarens identitet före ingåendet av uppdragsavtalet. Mäklare X har anfört att orsaken till hennes underlåtenhet härvidlag berodde dels på att hon kände till uppdragsgivarna, dels på att det inte känns särskilt säljande att kontrollera uppdragsgivarens identitet i samband med ingåendet av uppdragsavtalet men att det går smidigt att göra det i samband med kontraktskrivningen. Av utredningen framgår emellertid att uppdragsgivarna inte är att betrakta som kända i penningtvättslagstiftningens mening.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa även annan lagstiftning än fastighetsmäklarlagen som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Mäklare X har i strid mot bestämmelser i lagen om åtgärder mot penningtvätt underlåtit att kontrollera uppdragsgivarnas identiteter före ingåendet av uppdragsavtalet. För detta skall hon varnas.

Övrigt

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

2008-09-24:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Det har via nyhetsrapportering kommit till Fastighetsmäklarnämndens kännedom att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd genom beslut den 29 augusti 2007 funnit att mäklare X varit vårdslös vid förmedling av en fastighet genom att inte ha upplyst köparna om att det tidigare funnits en bensinstation på fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden har därför funnit skäl föreligga att utreda mäklare Xs agerande i det aktuella förmedlingsuppdraget.

Nämndens har tagit del av Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds beslut. Av detta framgår att mäklare X i inlagor till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd uppgett bland annat följande.

När det blev dags för kontraktsskrivning träffade jag endast säljarna då målsägandena inte hade någon möjlighet att närvara. Vi skrev under kontraktet och jag skickade det på posten till köparna för underskrift. Jag glömde helt enkelt bort att ta upp mitt samtal med företaget S med dem när vi talades vid per telefon---

På tillträdesdagen 2006-11-01 träffade jag köparna och överlämnade ett kort på den gamla Texacomacken som säljaren ville att köparna skulle ha som minne. Målsägandena såg oförstående ut och först då insåg jag att de inte fått information om detta. Jag gav dem den information jag hade och vi genomförde tillträdet i god anda.

Mäklarens yttranden

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

Den 13 april 2006 skrev han och säljarna under ett uppdragsavtal för försäljning av deras fastighet. Några veckor senare blev han kontaktad av Miljökontoret i Ö och de talade då om för honom att det tidigare funnits en bensinstation på fastigheten och att den kanske aldrig hade blivit sanerad. Det kunde alltså eventuellt fortfarande finnas cisterner nedgrävda i på fastigheten. Säljarna hävdade dock att cisternerna blivit uppgrävda för ca 38 år sedan. Detta var så pass viktig information och därför vidarebefordrades den till spekulanterna vid de olika visningstillfällena.

Mäklare X uppger att han höll tre öppna visningar, den 24 april, den 15 maj och den 9 augusti 2006. Han försåg spekulanterna med informationen från Miljökontoret i visningsmapparna och han fick en del frågor om denna vid visningarna. I visningsmapparna lades dessutom med en beskrivning, bilder, boendekostnads kalkyler, information om Bud-Online med kvalitets-säkrad budgivning och ett besiktningssprotokoll. Han talade om för spekulanterna att den eventuella saneringen av fastigheten inte skulle komma att belasta deras ekonomi eftersom ett bolag som heter S åtagit sig att sanera gamla bensinstationer. Vid dessa tre visningstillfällen inkom inga bud vilket inte var överraskande då såväl han som säljarna hade räknat med att det skulle ta tid att sälja denna fastighet med tanke på att dess skick var mycket dåligt och att en totalreovering av den behövdes.

Efter den öppna visningen i augusti blev de slutgiltiga köparna intresserade av fastigheten och eftersom de missade den visningen ringde de honom för att boka en annan visningstid. Då de inte kunde närvara på de visningstider han föreslog dem tog en kollega till honom hand om visningen. Han satte ihop en visningsmapp som kollegan gav köparna. Det uppstod en prisförhandling mellan köparna och säljarna. När det blev dags för köpeavtal kunde köparna inte närvara varför han skickade kontraktet till dem via post för underskrift. De skrev under kontraktet, skickade tillbaka det till honom och de träffades i Ö för tillträde den 1 november 2006.

På tillträdesdagen hade säljarna tagit med sig en gammal bild på huset som bensinmack som överlämnades till köparna. Köparna såg oförstående ut och hävdade att de inte kände till att huset varit en gammal bensinstation. Han blev väldigt överraskad och förklarade att information givits om detta i visningsmappen. Köparna sade sig aldrig ha sett någon information om att det tidigare funnits en bensinstation på fastigheten i visningsmappen. Oförstående och mycket förvånad gav han köparna all den information han hade om den gamla bensinstationen och om företaget S. Därefter genomförde de tillträdet i god anda.

Han hade hela tiden som tanke att han i lugn och ro skulle förklara innebörden av hans samtal med såväl Miljökontoret i Ö som företaget S när han hittat en köpare. Eftersom han inte träffade köparna före tillträdet utan endast hade kontakt med dem via telefon glömde han helt enkelt bort att gå igenom den information som han hade för avsikt att vidarebefordra till dem muntligen. Informationen fanns dock tillgänglig i visningsmappen. Under samtalen med köparna diskuterades, bland mycket annat, köparnas undersökningsplikt och fastighetens renoveringsbehov. Vid dessa samtal kom de dock aldrig in på att fastigheten tidigare varit en bensinstation vilket han endast kan beklaga.

När det gäller tidpunkten för när informationen delgavs köparna hävdar han bestämt att de fått information om att det på fastigheten tidigare funnits en bensinstation i visningsmappen vid visningstillfället. Köparna är av en annan uppfattning och hävdar att informationen delgivits dem på tillträdesdagen.

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 objektet och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Bestämmelsen har överförs från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 37 - 38) framgår att mäklaren har en allmän upplysningsskyldighet som innebär att han måste informera köpare och säljare om vad han själv vet och som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått från den ene kontrahenten eller från annat håll.

Mäklare X hade enligt egen uppgift uppfattningen att köparna genom materialet i visningsmappen erhållit information om den tidigare bensinstationen, vilket han dock vid tillträdet blev varse att de inte hade.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden är informationen om att det tidigare funnits en bensinstation på en fastighet en omständighet som är avgörande för spekulanter i allmänhet och köpare i synnerhet när de överväger om de skall köpa en fastighet och följaktligen en omständighet som faller direkt under upplysningsskyldigheten i 16 § fastighetsmäklarlagen.

Med beaktande härav har det ålegat mäklare X att förvissa sig om att de slutgiltiga köparna inte bara hade informerats om att det tidigare funnits en bensinstation på fastigheten och att den skulle genomgå sanering utan även att de hade uppfattat informationen och innebörden därav.

Genom att underlåta detta har mäklare X brutit i sin upplysningsskyldighet gentemot köparna på ett sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.

2008-09-24:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); ifrågasatt lockpris och brister i återgångsvillkor m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som varit spekulant på en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har gjort gällande att mäklare X marknadsfört objektet med ett s.k. lockpris.

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken. Han i har i denna del anfört att han vid bedömningen tagit hänsyn till husets skick och storlek, fastighetens läge samt ett utlåtande från ett värderingsprogram.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med bland annat köpekontrakt avseende det aktuella objektet. Av köpekontraktet framgår att för överlåtelsen gäller Varudeklarerat för byggnadstekniska fel. I denna del anges sammanfattningsvis följande: att köpare och säljare tagit del av besiktningsprotokoll, att köparen anmodats att utnyttja sin möjlighet att erhålla en genomgång av besiktningsprotokollet med besiktningsmannen för säkerställande av att köparen på rätt sätt uppfattat innehållet i protokollet, att köparen är medveten om att dennes undersökningsplikt kvarstår för de delar som inte ingår i besiktningen eller täcks av försäkringen samt att de väsentliga delarna av köparnas kvarstående undersökningsplikt framgår av en särskild bilaga till kontraktet.

I kontraktet finns följande återgångsvillkor med rubriken ”§ 13 Köpargenomgång”. *Köparen har för avsikt att tillsammans med besiktningsman gå igenom befintligt besiktningsprotokoll (företaget As säljarförsäkring). Köpet skall återgå om det vid genomgången upptäcks fel eller brister som köparen inte blivit informerad om och inte kan godkänna samt om parterna inte kan enas om en prisreducering. Köparen skall senast 2007-11-09 begära att köpet skall återgå. Begäran om återgång skall inom angiven tid framställas till företaget S i H.*

Med anledning av återgångsvillkorets utformning har mäklare X anmodats att inkomma med kompletterande uppgifter. Han har i huvudsak anfört följande.

Efter att § 13 lästs upp på kontraktsmötet gick han som vanligt igenom vad den innebär. Köparen rekommenderas alltid att göra genomgången på plats och så sker också i stort sett alltid, givetvis undantaget de köpare som helt avstår från köpargenomgång. Parterna informeras om att köparen har rätt att åberopa alla fel och brister som upptäcks vid köpargenomgången som grund för begäran om återgång, även de fel som ej omfattas av besiktningen/försäkringen. Parterna informerades som vanligt om att en begäran om återgång lämpligen skulle ske i någon skriftlig form; enklast genom mail som också kommer mottagaren snabbast tillhanda. Att det även bör framgå uttryckligen i texten i en besiktningsklausul har han blivit informerad om och det är därför numera ändrat.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Återgångsvillkoret

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

Enligt 19 § samma lag skall mäklaren 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. Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalslutet mellan parterna. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor och andra villkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

Det aktuella villkoret innehåller såväl tidsfrister som viss anvisning för köparen om denne önskar återberopa sin rätt till återgång. Fastighetsmäklarnämnden vill i denna del framhålla att mäklaren bör verka för att villkor även innehåller ett krav på att en begäran om återgång bör vara skriftlig för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter. Mäklare X har förklarat att återgångsvillkoret kompletterats i detta avseende vilket får anses tillfredsställande.

Ett besiktningsprotokoll har tillhandahållits köparen i samband med visningen och köparen har anmodats att utnyttja sin möjlighet till genomgång av protokollet med besiktningsmannen. Av kontraktet framgår att syftet med denna genomgång var att säkerställa att köparen uppfattat innehållet i protokollet på rätt sätt. I villkoret anges att köpet skall återgå om det vid den avtalade genomgången med besiktningsmannen ”upptäcks fel eller brister som köparen inte blivit informerad om”. Enligt nämndens tolkning innebär villkoret att köparens rätt att begära återgång är begränsad till sådana fel och brister som *inte* antecknats i protokollet. Detta torde kräva att köparen själv eller genom annan gör ytterligare undersökningar av objektet avseende sådana förhållanden som redan är besiktigade men också beträffande förhållanden som inte omfattas av den aktuella försäkringen. I vart fall kan enbart en genomgång av det befintliga protokollet inte leda till att nya fel och brister upptäcks. En köpare saknar därmed möjlighet att med stöd av klausulen återberopa återgång av köpet.

Det strider mot god fastighetsmäklarsed att utforma besiktningsklausuler och andra återgångsvillkor som i praktiken inte kan återberopas av köparen eller som saknar tydlig information om förutsättningarna för dennes rätt enligt avtalet. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X medverkat till ett oklart återgångsvillkor och att han inte kan undgå varning för detta. Vad mäklare X anfört om den muntliga informationen till parterna vid kontraktskrivningen föranleder inte någon annan bedömning.

Övrigt

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

2008-09-24:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); brister i återgångsvillkor m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren mäklare X. Anmälarna som är köpare av en fastighet har bland annat gjort gällande att mäklare X förhindrat hävning av köpet när de efter tillträdet upptäckt två dolda fel.

Anmälan

Anmälarerna har sammanfattningsvis anfört följande.

Fastigheten hade före köpet besiktigats av företaget A. Efter tillträdet den 2 oktober 2006 upptäcktes två allvarliga dolda fel, dels en vattenskada som besiktningsmannen misslyckats att konstatera, dels en av säljaren känd brist avseende en icke godkänd bdt-anläggning.

Efter att bristerna upptäckts kontaktade de mäklare X för att få till stånd en hävning av köpet. Han vägrade att medverka till detta och hotade dem med att de till säljaren kunde tvingas utge 500 000 kr. De skrämdes därmed till att avstå hävning.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anfört följande.

När köparna hörde av sig och ville häva köpet informerade han om att de vid kontraktskrivningen gått igenom vad en hävning kan innebära när det gäller risken att tvingas utge skadestånd. Han informerade även om att hävningen lämpligen skulle ske skriftligen till säljarna.

De omständigheter som omnämns i anmälan är inte de omständigheter som de då angav som grund. Grunden de uppgav var att de hade ångrat sig och att de tyckte det fanns för mycket att göra på fastigheten. Några nya fel och brister jämfört med dem som påtalades av företaget As besiktningsman hade då inte framkommit.

Han har redogjort för att han under budgivningen förväntat sig om att anmälarna visste vad de bjöd på, att de tagit del av besiktningsprotokollet, att de undersökt fastigheten samt att han flertalet gånger frågat dem om de vill stå fast vid köpet.

Handlingar i ärendet

Till anmälan var köpekontrakt fogat. Av 2 § i köpekontraktet framgår att för överlåtelsen gäller Varudeklaration för byggtekniska fel, att köpare och säljare har tagit del av besiktningsprotokollet från denna besiktning samt de villkor som gäller för försäkringen, att köparen anmodats att utnyttja sin möjlighet att erhålla genomgång av besiktningsprotokollet med besiktningsmannen för säkerställande av att köparen på rätt sätt uppfattat innehållet i protokollet, att köparen är medveten om att undersökningsplikten kvarstår för de delar som inte ingår i besiktningen eller täcks av försäkringen samt att de väsentligaste delarna av köparens kvarstående undersökningsplikt framgår av en särskild bilaga till kontraktet.

I 13 § i köpekontraktet finns följande återgångsklausul under rubriken ”Köpargenomgång”.
Köparen har för avsikt att tillsammans med besiktningsmannen gå igenom besiktningsprotokollet från försäkringsbesiktningen. Köpet skall återgå om det vid besiktningsgenomgången upptäcks nya fel och brister som köparen inte kan godkänna och köparen senast 2006-09-15 begär att köpet skall återgå.

Begäran om återgång skall inom angiven tid framställas till mäklar företaget i H eller till säljaren direkt.

I anledning av återgångsvillkorets utformning har mäklare X anmodats att yttra sig. Han har bland annat anfört följande.

Strävan är alltid att besiktningsgenomgången skall ske före kontraktskrivningen. I vissa fall är detta inte genomförbart varför han rekommenderar parterna att ta med en klausul som gör det möjligt för köparna att frånträda köpet om det skulle upptäckas några nya fel och brister vid besiktningsgenomgången. Vid kontraktskrivningen lästes 13 § upp och han gick som vanligt igenom vad den innebär. Köparen rekommenderas alltid att göra genomgången på plats och så sker i stort sett alltid, givetvis undantaget de köpare som helt avstår från köpargenomgång. Parterna informerades om att köparen har rätt att åberopa alla fel och brister som upptäcks vid köpargenomgången som grund för begäran om återgång, även de fel som ej omfattas av besiktningen/försäkringen. Vid besiktningsgenomgång på plats bereds även tillfälle för köparen att besiktiga de delar som inte omfattas av försäkringen. Det var vid denna förmedling inte aktuellt att köparna skulle göra någon egen byggnadsteknisk besiktning efter kontraktskrivningen. Bland annat accepterade inte säljaren detta så det diskuterades överhuvudtaget inte mellan parterna.

Vid den tidpunkt som avtalet upprättades fanns ingen rekommendation från mäklar företaget om att begäran om återgång skulle framställas skriftligen. Sedermera har dock mäklar företaget centralt beslutat att fördelarna med skriftlig återgångsbegäran överväger nackdelarna. Numera rekommenderar han alltid att avtala om att begäran om återgång skall framställas skriftligen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Återgångsvillkor

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

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

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.

Det aktuella villkoret innehåller såväl tidsfrister som anvisningar för köparen om denne önskar åberopa sin rätt till återgång. Fastighetsmäklarnämnden vill i denna del framhålla att mäklaren bör verka för att villkor även innehåller ett krav på att en begäran om återgång bör vara skriftlig för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter. Mäklare X har förklarat att återgångsvillkoren kompletterats i detta avseende vilket får anses tillfredställande.

Ett besiktningsprotokoll har tillhandahållits köparen i samband med visningen och köparen har anmodats att utnyttja sin möjlighet till genomgång av protokollet med besiktningsmannen. Syftet med denna genomgång var att säkerställa att köparen uppfattat innehållet i protokollet på rätt sätt. I villkoret anges att köpet skall återgå om det vid den avtalade genomgången med besiktningsmannen ”upptäcks nya fel och brister som köparen inte kan godkänna”. Enligt nämndens tolkning innebär villkoret att köparens rätt att begära återgång är begränsad till fel och brister som inte nedtecknats i besiktningsprotokollet. De begränsningar som anges i klausulen medför en risk för att köparen överskattar sina möjligheter att erhålla återgång. Mäklare X har i sitt yttrande förklarat att parterna informerades om att köparen har rätt att, till grund för återgång, åberopa *alla* fel och brister som upptäcks vid köpargenomgången, även fel som inte omfattas av försäkringen. Detta torde kräva att köparen själv eller genom annan utför ytterligare undersökningar av objektet. I vart fall kan enbart en genomgång av det befintliga protokollet inte leda till att nya fel och brister upptäcks. En köpare saknar därmed möjlighet att med stöd av klausulen åberopa återgång av köpet.

Det strider mot god fastighetsmäklarsed att utforma besiktningsklausuler och andra återgångsvillkor som i praktiken inte kan åberopas av köparen eller som saknar tydlig information om förutsättningarna för dennes rätt enligt avtalet. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X medverkat till ett oklart återgångsvillkor och att han inte kan undgå varning för detta. Vad mäklare X anfört om den muntliga informationen till parterna vid kontraktskrivningen föranleder inte någon annan bedömning.

Övrigt

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

2008-09-24:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

Allmänna reklamationsnämnden (ARN) har i ett beslut den 27 mars 2008 ansett att mäklare X – genom att införa en felaktig uppgift i en objektsbeskrivning – åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare i sådan grad att hans ersättning skall sättas ned med 10 000 kr. Frågan i

ARN gällde egentligen huruvida mäklare X genom sin försummelse orsakat uppdragsgivaren ekonomisk skada genom den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen. Det ansåg ARN inte varit visat.

Fastighetsmäklarnämnden har initierat ett tillsynsärende avseende den aktuella förmedlingen och förelagt fastighetsmäklaren att yttra sig över ARNs beslut.

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud bland annat anfört följande. I objektsbeskrivningen angavs, på grund av ett skrivfel att fastigheten värmdes upp med direktverkande el. I verkligheten värmdes ovanvåningen upp med direktverkande el, medan nedervåningen hade ett vattenburet värmesystem. Driftkostnaderna som mäklare X uppgav i objektsbeskrivningen baserades dock på säljarens faktiska förbrukning och var korrekta. Den ofullständiga uppgiften om att fastigheten endast värmdes upp med direktverkande el har således inte haft någon egentlig betydelse.

Ingen spekulant kan ha trott att hela fastigheten värmdes upp med direktverkande el. Den korrekta uppgiften fanns i det besiktningsprotokoll som mäklare X tillhandahöll och han diskuterade saken muntligen med de seriöst intresserade spekulanterna.

Besiktningsprotokollet fogades till objektsbeskrivningen som bilaga. Objektsbeskrivningen, som delades ut till samtliga spekulanter, har således innehållit den korrekta uppgiften. Försummelsen i fråga är ringa.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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 uppvärmning inte är en i objektsbeskrivningen obligatorisk uppgift. Har fastighetsmäklaren emellertid valt att ta med en uppgift i objektsbeskrivningen skall den naturligtvis vara korrekt.

Mäklare X har medgett att han i objektsbeskrivningen infört en ofullständig uppgift gällande uppvärmning och att försummelsen beror på ett skrivfel. Han har vidare anfört att driftkostnaderna beräknats på säljarens faktiska förbrukning och att korrekta uppgifter om fastighetens värmesystem fanns i ett besiktningsprotokoll som fogats till objektsbeskrivningen. Därutöver har han med samtliga seriöst intresserade spekulanter diskuterat saken.

Uppgift om en fastighets värmesystem är enligt Fastighetsmäklarnämndens mening av central betydelse för spekulanternas intresse för fastigheten. Genom att införa en ofullständig uppgift om uppvärmning i objektsbeskrivningen har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar i sig en varning men med beaktande av att det till objektsbeskrivningen fogade besiktningsprotokollet innehöll korrekta uppgifter och att mäklare X muntligen informerat om saken kan förseelsen anses som ringa och påföljd underlåtas. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2008-09-24:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktigt uppgiven boarea i marknadsföring av fastighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare kritiserat fastighetsmäklaren mäklare X för att medvetet ha infört felaktigt uppgift om boarea i objektsbeskrivningen.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

De har hamnat i tvist med fastighetsmäklaren som var ansvarig vid försäljningen av den fastighet de köpte 2007. I objektsbeskrivningen presenterades fastigheten som 97 + 15 kvm. Dessa uppgifter har visat sig vara felaktiga. Den faktiska boytan är 82 kvm. Mäklaren hänvisar till att det är gäststugan på 15 kvm som är medräknad i boarean och menar att det ur sälj-synpunkt är korrekt att lägga ihop dessa två ytor. De särskilt angivna 15 kvm avser källarutrymmet under gäststugan. De motsätter sig detta och anser bestämt att gäststugan är en biarea samt att det inte framgått någonstans att man räknat in gäststugans area i husets boarea.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

I objektsbeskrivningen anges att boarean är 97 kvm och biarean är 15 kvm. Han har fått uppgiften från säljaren att bostadshuset har en boarea på 82 kvm och att gästhuset har en boarea på 15 kvm, vilket tillsammans utgör en boarea på 97 kvm. De resterande 15 kvm som är biarea utgörs av en källare.

Säljaren efterhörde med honom om det var möjligt att slå ihop de två arealuppgifterna och ange en gemensam boarea på 97 kvm. Han brukar vanligtvis inte slå ihop boareor på detta sätt i objektsbeskrivningen och brukar heller inte bedöma att ett gästhus har en boarea som kan läggas till en huvudbyggnads boarea. Konstruktionen på detta objekt är dock speciell vilket framgår av objektsbeskrivningen.

Mäklarsystemet tillåter dessvärre inte heller att man har två siffror uppgivna för boarea, utan för det fall mäklaren önskar ange två siffror måste detta redovisas separat. Att mäklarsystemet inte tillåter två olika uppgifter är förstås ingen en godtagbar förklaring men är ändå en orsak till varför han gjorde bedömningen att det var rimligt och rättvisande att objektet omfattade 97 kvm boarea. Han var dessutom mycket noga med att förklara förhållandet för köparna. Han undersökte dock inte närmare huruvida en gäststuga skall betraktas som bo- eller biarea. Han, säljaren och köparen diskuterade den omständighet att fastighetens taxerade area vid tillfället var 76 kvm. Vid detta tillfälle förklarade han för köparna att huvudbyggnadens verkliga area var 82 kvm, att gäststugan var 15 kvm och den angivna biarean utgjordes av källarförrådet under gäststugan.

2008-09-24:7

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

I objektsbeskrivningen anges att boarean är 97 kvm och att biarean är 15 kvm. Till objektsbeskrivningen har Lantmäteriverkets fastighetsinformation fogats vari taxerad boarea anges vara 76 kvm. Byggnadernas disposition består i en huvudbyggnad om 82 kvm boarea, en sidobyggnad om 15 kvm inrättad för boende samt källare om ytterligare 15 kvm under sidobyggnaden. Av utredningen framgår att mäklare X efter initiativ av säljaren slagit samman två uppgifter om area till en (huvudbyggnad + sidobyggnad). Genom att göra så har mäklare X i objektsbeskrivningen infört en felaktig och vilseledande uppgift som inte stämmer överens med verkliga förhållanden. Hans agerande får därför anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2008-09-24:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X och mäklare Y varning.

Bakgrund

Fastigheten S S 2 är bebyggd med ett bostadshus. Fastigheten var tidigare en s.k. andelsfastighet som ägdes till 47 % av en privatperson (OA) och till 53 % av övriga andelsägare som nyttjade lägenheter för eget bruk.

I december 2002 fick mäklarföretaget genom mäklare X i uppdrag att ombilda fastigheten ifråga till bostadsrätter. Uppdraget omfattade allt från förhandling och köp till det faktiska förvärvet av fastigheten samt upplåtelsen av bostadsrätterna. Köpekontrakt m.m. undertecknades den 3 maj 2004.

T T har såsom uppgiven företrädare för Brf S 2 anmält fastighetsmäklarna mäklare Y och mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden och hemställt att nämnden granskar deras handläggning av ombildningen.

Anmälan

Anmälarerna har bland annat uppgivit följande.

Det som läggs fastighetsmäklarna till last är att de orsakat att bostadsrättsföreningen erlagt för mycket i köpeskillning för andelar i fastigheten S 2 genom att vid likvidavräkning underlåta att avräkna ett på fastigheten belöpande in-teckningslån som övertogs av föreningen. Fastighetsmäklarna har därefter vägrat att biträda föreningen i dess försök att av säljaren återfå vad som erlagts för mycket. Detta med motiveringen att föreningen och säljaren med deras medverkan framförhandlat att in-teckningslånet skulle övertas av föreningen utan avräkning. Då detta förhållande inte avspeglas i köpehandlingarna innebär detta att parterna skulle ha träffat en sådan sidoöverenskommelse om köpeskillning som är ogiltig enligt 4 kap 1 § jordabalken. Att medverka till en sådan överenskommelse strider enligt föreningen mot vad som åligger en fastighetsmäklare enligt fastighetsmäklarlagen.

Mäklarna

Mäklarna har genom ombud bland annat anfört följande.

Vad först angår uppdragets karaktär kan konstateras att det är ett utbildningsuppdrag och inte ett fastighetsmäklaruppdrag varför det faller utanför Fastighetsmäklarnämndens tillsynsområde. Vad häfter angå saken är följande att säga. Under de segslitna förhandlingarna som föregick ombildningen krävde OA att andelsföreningens lån om cirka 1,6 miljoner kronor i sin helhet skulle övertas av föreningen utan avräkning på köpeskillningen. Denna förutsättning har tydliggjorts för föreningens styrelse som under processens gång utförligt informerats om att lånet i sin helhet skulle övertas utan avräkning på köpeskillningen. Att föreningens styrelse varit införstådd med att avräkning på köpeskillningen inte skulle komma att ske stöds av det skriftliga informationsmaterial som tillställts föreningen. Påståendet om sidoöverenskommelse tillbakavisas med hänvisning till att det framgår av § 2 i köpekontraktet att andelsföreningens lån skulle övertas av föreningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Denna skyldighet har mäklaren inte bara då han fullgör ett enskilt fastighetsmäklaruppdrag utan även i andra sammanhang då han uppträder i sin yrkesroll (se prop. 1994/95:14 s. 76).

I förevarande fall har ett uppdrag givits till mäklar företaget genom fastighetsmäklaren mäklare X, som enligt avtalet biträds av fastighetsmäklaren mäklare Y. Uppdraget har visserligen inte varit ett förmedlingsuppdrag men väl ett uppdrag i vilket de såsom fastighetsmäklare har iaktta god fastighetsmäklarsed, dvs. fastighetsmäklaren har ett ansvar enligt fastighetsmäklarlagen för uppgifter han utför som har ett samband med mäklarens roll att bistå köpare och säljare i deras mellanhavanden vid en fastighetsöverlåtelse (jfr FMN 2004-08-25:4).

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

2008-09-24:8

Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till lagen (1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Fastighetsmäklaren har härvid ett ansvar för att handlingarna i överlåtelsen blir tydligt utformade.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastigheten överläts för en köpeskilling om 11 871 830 kr. Vidare framgår att andelsföreningens lån övertas av köparen, men inte till vilket belopp. Enligt likvidavräkningen har hela beloppet om 11 871 830 kr erlagts till säljaren utan annan avräkning än för lagfartskostnad. Av detta följer att priset för fastigheten således är högre än den i köpekontrakt, köpebrev och likvidavräkning angivna köpeskillingen om 11 871 830 kr.

Mäklare X och mäklare Y har anfört att det i den tvist som uppkommit mellan Brf S 2 och mäklarföretaget med anledning av nämnda ombildningsuppdrag är ostridigt att det på fastigheten belöpande lånet skulle övertas av föreningen. Detta framgår också av köpekontraktet men det framgår inte av någon handling som mäklare X och mäklare Y upprättat mellan köparen och säljaren till vilket belopp.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X och mäklare Y medverkat till att upprätta handlingar som inte stämmer överens med verkliga förhållanden. För detta skall de varnas.

2008-09-24:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en bostadsrättslägenhet kritiserat mäklare X för att boarean var två kvm mindre än vad som uppgetts i objektsbeskrivningen, att fastighetens stammar inte var i det skick som uppgetts i objektsbeskrivningen och att det inte informerats om att mellanväggarna innehöll radon.

Säljare av bostadsrätten till lägenheten var dels ett dödsbo med 1/4 dels en fysisk person med 3/4 som även var dödsbodelägare. Dödsboet har representerats av en advokat som varit utsedd till boutredningsman.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anfört följande. Han ansvarar i egenskap av mäklare inte för lägenhetens skick eller fel, utför ingen besiktning av lägenheten och har ingen skyldighet att undersöka denna närmare. Information om lägenheten och dess skick kommer från säljaren. Han har i egenskap av mäklare endast gjort en enklare undersökning varvid lägenheten gav

intryck av att ha den area som angavs i objektsbeskrivningen. Han har inte haft anledning att misstänka att uppgiften om arean inte var riktig. Det är säljaren som lämnat uppgiften om arean och ansvarar för densamma. Uppgifterna om att fastighetens badrumsstammar var bytta och att fastighetens köks-, gäst- och wc-stammar var filmade och spolade samt bedömdes vara i gott skick lämnades av tidigare ordföranden i föreningen. Inte heller dessa uppgifter har han haft anledning att ifrågasätta. Förekomsten av blåbetong i väggarna upptäcktes först i samband med renovering av lägenheten. Säljaren har inte lämnat någon uppgift om radon och han har inte haft anledning att misstänka att detta skulle förekomma.

Beträffande identitetskontrollen har mäklare X anfört följande. Den säljare som ägde 3/4 av bostadsrätten har han träffat före förmedlingen och i samband med värderingen. Han kände väl till denne säljare liksom hans mor sedan tidigare eftersom de tillsammans ägde lägenheten. Mäklarföretaget förhyr nämligen lokaler i samma förening där den lägenhet som var föremål för förmedling fanns. Advokaten utsågs på dödsbodelägarnas begäran till boutredningsman och densamme skrev även på förmedlingsuppdraget för dödsboets del.

Övrigt

Av utredningen framgår att två uppdragsavtal tecknades den 1 mars 2007 och att id-kontroll av säljarna utförts den 3 april 2007. Beträffande den fysiske delägaren har angetts identitet känd. Beträffande advokaten som representerade dödsboet saknas motsvarande uppgift. Uppgifter om identitetshandlingar har inte angetts för någon.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgifterna i objektsbeskrivningen m.m.

En fastighetsmäklare har inte någon skyldighet att närmare undersöka ett objekt. Mäklaren skall normalt kunna vidarebefordra uppgifter om objektet från en säljare såvida mäklaren inte inser eller bort inse att uppgifterna var felaktiga. I så fall skall han inte okritiskt vidarebefordra uppgifterna i en objektsbeskrivning eller på annat sätt utan verka för att spekulanten undersöker saken mer ingående för att undvika tvister mellan köpare och säljare.

Beträffande lämnad information om arean och stammarnas skick så har inte framkommit några egentliga belegg för att mäklare X haft anledning att ifrågasätta säljarens uppgifter. Utredningen ger inte heller belegg för att någon uppgift om förekomst av radon i mellanväggarna framkommit i samband med förmedlingen av lägenheten och mäklare X har inte heller haft någon skyldighet att på eget initiativ undersöka saken.

Identitetskontroll avseende uppdragsgivarna

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.

2008-09-24:9

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 god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa all lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget, i detta fall lagen om åtgärder mot penningtvätt. Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X inte utfört identitetskontroll av säljarna före det att uppdragsavtal ingicks. Vad mäklare X anfört om anledning till att han underlåtit detta föranleder ingen annan bedömning än att han brustit i sin skyldighet att jämlikt penningtvättslagens regler kontrollera sina uppdragsgivares identiteter.

Påföljd

Mäklare X har underlåtit att kontrollera uppdragsgivarnas identiteter före undertecknande av uppdragsavtal. För detta skall han varnas.

Övrigt

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

2008-09-24:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om kontraktsvillkor, identitetskontroll, ränta på deponerade medel och medverkan av medhjälpare m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden beslöt den 29 september 2006 i anledning av vad som framkommit i ärende dnr ---, att genomföra en granskning av mäklare Xs verksamhet. Han anmodades därför att ge in en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som han ingått under 2006. Från förteckningen har nämnden valt ut och särskilt granskat fem förmedlingsuppdrag.

Vad som framkommit vid granskningen föranleder följande.

Generellt

Depositionsavtal, medhjälpare, ränta och identitetskontroll

Samtliga granskade depositionsavtal är undertecknade av annan mäklare för mäklare X ('genom NN'). Vidare innehåller depositionsavtalen en bestämmelse innebärande att ränta som understiger 200 kr inte behöver redovisas. Av handlingarna i ärendena framgår att flera tillträden skötts av oregistrerad medhjälpare respektive fastighetsmäklarkollega.

I samtliga granskade förmedlingsuppdrag är det oklart när identitetskontrollen av uppdragsgivaren/-givarna faktiskt utförts. Fullmaktsgivares identiteter har inte kontrollerats i samband med två uppdrag. Vidare saknas notering om gjord identitetskontroll i flera fall avseende en av två uppdragsgivare respektive köpare.

Mäklare X har anfört följande.

Företaget har som policy att när en nyexaminerad fastighetsmäklare får anställning skall han/hon arbeta parallellt med en erfaren mäklare för att inhämta så mycket kunskap/erfarenhet som möjligt. Han är i egenskap av ansvarig mäklare närvarande vid de flesta kontraktskrivningar. Tillträdena sköter mäklarassistenten som även närvarar vid kontraktskrivningarna. Vid tillträdet finns inga kvarvarande frågor. Om så skulle vara fallet har problemen utretts av honom innan. Mäklare X AB har vidtagit rättning i sina standardavtal avseende ränta på deponerade medel och följer nu Fastighetsmäklarnämndens praxis.

I fråga om identitetskontrollen har mäklare X uppgivit följande.

Vid den aktuella tidpunkten var det något oklara regler hur mäklare skulle hantera identitetskontrollen. Han har normalt kontrollerat uppdragsgivares behörighetshandlingar vid intaget och kopierat handlingarna avseende båda parter vid kontraktskrivningen. Han var inte informerad om att det var lag på att kontrollera fullmaktsgivares identitet men utför dessa kontroller hädanefter.

Den särskilda granskningen

Förmedlingsuppdrag TV 79

I § 12 i köpekontraktet står följande.

Säljaren ger köparen rätt att på köparens bekostnad låta utföra en överlåtelsebesiktning enligt JB 4:19, på fastigheten senast 2006-10-20. Framkommer härvid grava fel eller brister där totala reparationskostnaden överstiger ett basbelopp, äger köparen – om säljaren ej avser att, - på ett fackmannamässigt sätt godkänt av köparen, åtgärda felen/bristerna före tillträdesdagen eller medger nedjustering av köpeskillingen med skäligt belopp – och därest förutsättningar föreligger enligt nedan, rätt att häva avtalet. Samtliga prestationer skall härvid återgå utan annan ersättning eller skadeståndsanspråk från någondera parten.

Vid köparens rätt till hävning, äger köparen då ej rätt att åberopa fel eller skador som utan svårighet hade kunnat uppmärksammas eller som kan anses motsvara vad köparen haft skälig anledning att förvänta sig, bl.a. med ledning av fastighetens ålder och skick. Köparen skall vid begäran om hävning, senast 2006-10-23, informera säljaren och handläggande fastighetsmäklare om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som hävningsgrund samt skälig kostnad att fackmässigt åtgärda dessa.

Mäklare X har anfört följande.

Klausulen genomgås mycket tydligt och köparen informeras om att denne efter/vid besiktning av fastigheten tar fram kostnader för avhjälpande av fel eller brister (grava fel/brister som denne inte kunde förvänta sig) och att detta skall lämnas skriftligen till säljaren och mäklaren. Lämnas en "erinran" träffas alla parter på vårt kontor för genomgång av felen, oftast löses detta på plats. Det händer att parterna vill fundera några dagar för att någon part vill ta in ytterligare offert, detta diskuteras muntligt. När parterna är överens skrivs ett tillägg som reglerar parternas överenskommelse. Tydlig information lämnas om att säljaren kan åtgärda felen eller reducera köpeskillingen. Då har köparen inte rätt till återgång. Om säljaren inte medger någon justering och felen överstiger ett basbelopp kan köparen kliva av avtalet utan skadestånd från någondera parten. Efter genomgången frågar han om alla har förstått innebörden.

Förmedlingsuppdrag NH 1

I objektsbeskrivningen saknas uppgift om byggnadssätt.

Mäklare X har uppgivit att säljarna erhållit fastigheten i gåva och saknade kunskap och information om byggsätt. Köparen bodde på ön och undersökte fastigheten väl innan avtal träffades.

Mäklare X har vitsordat att identitetskontroll utförts endast beträffande en av två uppdragsgivare med anledning av att en delägare bodde utomlands och företrädde av sin syster genom fullmakt.

Förmedlingsuppdrag BR 33

I objektsbeskrivningen finns uppgift om att husets byggår var 1911. På annat ställe i samma beskrivning anges att husets byggår skulle vara 1929.

Mäklare X har uppgivit att det var felskrivet och korrekt år är 1911. Vid utdrag av Fastighetsinfo kommer automatiskt byggår 1929.

I köpekontraktet §§ 15 och 16 anges följande.

Säljaren garanterar att tätskiktet på det renoverade badrummet (2004) är fackmannamässigt gjort och lämnar garanti för ytskiktet till år 2014.

Säljaren ger köparen rätt att göra en sk 2-års besiktning av sovrummet senast 1 år från kontraktets datum och ger garanti för att den går igenom.

Mäklare X har uppgivit att både köpare och säljare var fackmän och de har själva formulerat klausulen. Parterna överenskom muntligt om när reklamation skulle lämnas.

Enligt depositionsavtalet skulle de deponerade medlen betalas ut då köpeavtalets särskilda villkor för köpets fullbordan och bestånd var uppfyllda. Av handlingarna framgår att köparna beviljades medlemskap i bostadsrättsföreningen den 16 maj 2006. Redovisningen av handpenningen synes emellertid ha skett först den 30 maj 2006.

2008-09-24:10

Mäklare X har uppgivit att han fick säljarens kontonummer vid ett senare tillfälle eftersom denne var bortrest.

I ansökan om utträde/medlemskap till föreningen anges att tillträdesdagen var den 2 juni 2006. Enligt köpekontraktet skulle tillträdet ske den 1 juni 2006.

Mäklare X har uppgivit att tillträdet skedde i enlighet med köpekontraktet och att dagen för tillträdet i ansökan berodde på en felskrivning.

Förmedlingsuppdrag NS 337

Köpekontraktets § 12 överensstämmer i allt väsentligt med motsvarande i förmedlingsuppdrag TV 79.

Vidare anges i kontraktets § 13 att *Säljaren ger köparen rätt att göra en radonmätning på fastigheten. Är genomsnittsvärdet högre än den idag högsta tillåtna gränsen, 200 bq/m³, har köparen rätt att återkalla köpet med omgående återbetalning av köparens handpenning – utan rätt till annan ersättning för någon av parterna.*

Mäklare X har uppgivit att säljaren bodde utomlands och att det var oklart när radonmätningen skulle kunna genomföras men att parterna gjorde en muntlig överenskommelse om reklamationen och när mätningen skulle göras.

Förmedlingsuppdrag ET 2

Köpekontraktets § 12 överensstämmer i allt väsentligt med motsvarande i förmedlingsuppdrag TV 79.

Utredningen visar att identiteten av den köpare som gett den andra köparen fullmakt inte kontrollerades. Mäklare X har vitsordat detta.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Generellt

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. 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. Förutsättningen för att annan än ansvarig mäklare skall kunna medverka vid tillträdet är att det inte finns några kvarstående frågor för parterna att lösa eller risk för att sådana skall uppkomma. I princip bör därför mäklaren vara närvarande vid tillträdet. Kravet på mäklares närvaro måste dock alltid bedömas efter förhållandena i det

enskilda fallet. Härvid skall man utgå från säljarens och köparen behov och hänsyn kan inte tas till omständigheter hänförliga till mäklaren.

Det är endast arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget som kan överlämnas till medhjälpare. Som en generell förutsättning bör gälla att uppgiften uttryckligen skall delegeras i varje 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).

Samtliga granskade depositionsavtal har undertecknats i mäklare Xs namn genom annan fastighetsmäklare.

Tillträdena i de granskade förmedlingsuppdragen har skötts av en oregistrerad medhjälpare förutom vid ett tillfälle som handlagts av en annan fastighetsmäklare. Mäklare X har uppgivit att han är närvarande vid de flesta kontraktskrivningar. Tillträdena sköts dock av mäklarassistenten som även närvarar vid kontraktskrivningarna. Vid tillträdet finns inga kvarvarande frågor, om så skulle vara fallet har problemen utretts av honom innan.

Utredningen i ärendet ger vid handen att mäklare X låtit andra utföra sådana moment som det ålegat honom att utföra själv. En fastighetsmäklare bör i princip närvara vid tillträdet men kravet på närvaro måste bedömas efter förhållandena i det enskilda fallet. Fastighetsmäklarnämnden stannar vid att erinra om vikten av att mäklaren själv utför de centrala momenten i förmedlingsarbetet. Om mäklaren låter sig representeras av en oregistrerad medhjälpare så skall mäklaren se till att medhjälparens roll klart framgår.

Ränta på deponerade medel

I de granskade depositionsavtalen anges att ränta som understiger 200 kr inte behöver redovisas.

Av förarbetena framgår att en fastighetsmäklare är skyldig att göra deponerade medel räntebärande och att räntan oavkortad skall utbetalas till den som får kapitalbeloppet (prop. 1994/95:14 s. 76).

Fastighetsmäklarnämnden har accepterat att parterna kan komma överens om att ränta under 100 kr inte utbetalas av fastighetsmäklaren (se protokoll FMN 11/1999). Mäklaren skall normalt lämna uppgift om den ränta som utgått på deponerade medel. Nämnden har dock inte haft något att invända mot förfaringssättet att mäklaren inte redovisar vad räntan uppgick till i de fall den understiger 100 kr och mäklaren enligt avtal tillgodogjort sig räntan. I sådana fall är det tillräckligt att mäklaren anger att uppbyren ränta understiger 100 kr (se protokoll FMN 2/2008). Enligt nämndens praxis strider det mot god fastighetsmäklarsed att en mäklare avtalar om att få tillgodogöra sig ränta som överstiger 100 kr (se 2005-04-13:3 i FMNs årsbok för 2005).

Mäklare X har uppgivit att han numera ändrat sina rutiner i enlighet med Fastighetsmäklarnämndens praxis. Uppgifterna i ärendet föranleder därmed inte annat än ovanstående påpekanden.

Identitetskontrollen

Enligt 4 § första stycket lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt skall fastighetsmäklaren kontrollera identiteten hos den som vill inleda en affärsförbindelse med mäklaren. Enligt andra stycket samma bestämmelse skall identitetskontroll utföras även beträffande annan vid transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer.

Av Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår att fastighetsmäklaren alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll. Skyldigheten att kontrollera uppdragsgivarens 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 i dessa fall ha kontrollerats tidigare, exempelvis i samband med ett annat förmedlingsuppdrag. Det är inte tillräckligt att en person uppfattas som "känd" i den meningen att mäklaren känner till namnet på personen. I de fall mäklaren underlåter att kontrollera en persons identitet för att denne är att betrakta som känd bör mäklaren spara en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts. Företräds part av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt bör både fullmaktstagares och fullmaktsgivares identiteter kontrolleras. Fullmaktsgivarens identitet bör kontrolleras i enlighet med de råd som ges för identitetskontroll vid distanstransaktioner.

Mäklare X har uppgivit att det vid tidpunkten var något oklara regler för hur identitetskontrollen skulle utföras.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att dess allmänna råd om penningtvätt utkom redan under hösten 2005, varför regler om hur fastighetsmäklare skulle hantera identitetskontroll fanns tillgängliga under år 2006. Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren för övrigt följa även annan lagstiftning än fastighetsmäklarlagen som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Mäklaren kan inte frånga sitt ansvar för detta genom att hänvisa till missvisande information eller felaktigt utformade standardblanketter.

Mäklare X har medgivit att han underlåtit att kontrollera fullmaktsgivarens identiteter i två förmedlingsuppdrag. För detta skall han varnas. Dessutom har vissa brister konstaterats vad gäller utförandet och dokumentationen av identitetskontrollen i övrigt. Fastighetsmäklarnämnden finner dock det härvidlag tillräckligt med ovanstående påpekanden om hur identitetskontrollen skall gå till och dokumenteras.

Den särskilda granskningen

Förmedlingsuppdrag TV 79

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

Enligt 19 § samma lag skall fastighetsmäklaren verka för att köpare och säljare träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen och om inte annat

avtalats skall mäklaren hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

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.

Återgångsklausulens utformning och informationen till parterna

Enligt § 12 i köpekontraktet har köparen rätt att under vissa förutsättningar begära att köpet skall återgå. Rätten till återgång begränsas i villkoret till förekomsten av *grava fel eller brister där totala reparationskostnaden överstiger ett basbelopp*. Vidare begränsas köparens rätt till återgång genom att säljaren ges möjlighet att – på ett fackmannamässigt sätt, godkänt av köparen – åtgärda felen/bristerna före tillträdesdagen eller medge nedjustering av köpeskillingen med skäligt belopp.

Som en ytterligare förutsättning gäller att *vid köparens rätt till hävning, äger köparen då ej rätt att åberopa fel eller skador som utan svårighet hade kunnat uppmärksammas eller som kan anses motsvara vad köparen haft skälig anledning att förvänta sig bl.a. med ledning av fastighetens ålder och skick*. Slutligen gäller att köparen senast ett visst datum skall *informera säljaren och handläggande fastighetsmäklare om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som hävningsgrund samt skälig kostnad att fackmässigt åtgärda dessa*.

Mäklare X har bland annat gjort gällande att han genomför en noggrann genomgång av klausulen och att han informerar köparen om att denne skall ta fram uppgifter om kostnader för avhjälpande av felen. Lämnas en så kallad erinran träffas parterna på kontoret för genomgång av felen. När parterna är överens skrivs ett tillägg.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att den aktuella klausulen endast till viss del överensstämmer med den information som Mäklare X uppgivit att han muntligt lämnat parterna.

Tidsfrist och anvisning för säljaren

Det aktuella villkoret gör det omöjligt för köparna att begära återgång för det fall säljarna avser att åtgärda fel eller medger justering av köpeskillingen. Villkoret saknar tidsfrist för när säljarna skall lämna meddelande om sina avsikter i dessa avseenden. Det innebär att frågan om återgång kan hållas öppen på ett för köparna oacceptabelt sätt. Villkoret saknar också anvisningar för hur och till vem säljaren skall lämna sitt meddelande. Bristerna är varningsgrundande.

Bedömning av reparationskostnadens storlek

I klausulen anges att köparens rätt till återgång är begränsad till ”grava fel eller brister där totala reparationskostnaden överstiger ett basbelopp”. Det saknas uppgift om vem som skall bedöma felens art och reparationskostnadens storlek. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka att ett besiktningssupdrag normalt inte omfattar beräkning av reparationskostnader för upptäckta fel. Mäklare X skall meddelas varning för att han medverkat till en återgångsklausul som är oklar även i detta avseende.

Övriga oklarheter

Köparen äger inte rätt att åberopa upptäckbara fel eller skador och inte heller sådant som kan förväntas med ledning av ”fastighetens ålder och skick”. Klausulen medför risk för att en köpare överskattar möjligheterna att erhålla återgång. Det åligger mäklaren att noga förklara innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av villkoret.

De påtalade klausulerna innehåller uttrycken hävning respektive återkallelse trots att villkoren avser att reglera köparens rätt till återgång. Även detta bör föranleda kritik.

Förmedlingsuppdrag NH 1

Objektsbeskrivningen

Av 18 § fastighetsmäklarlagen framgår att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper för enskilt bruk skall fastighetsmäklaren tillhandahålla en objektsbeskrivning där bl.a. uppgift om byggnadssätt skall ingå. I aktuell objektsbeskrivning saknas sådan uppgift.

Mäklare X har uppgivit att säljarna erhållit fastigheten i gåva och de därför inte hade kunskap och information om byggsätt.

Vad mäklare X anfört som förklaring till den bristfälliga objektsbeskrivningen utgör inte någon ursäkt. I vart fall borde en notering införts i beskrivningen om anledningen till att den aktuella uppgiften saknades. Agerandet strider mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen och utgör grund för varning.

Förmedlingsuppdrag BR 33

Deposition

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

Enligt villkoret i depositionsavtalet skulle handpenningen redovisas till säljaren då köpeavtalets särskilda villkor var uppfyllda. Av handlingarna i ärendet framgår att köparna beviljades medlemskap i bostadsrättsföreningen den 16 maj 2006. Redovisningen av handpenningen synes emellertid ha skett först den 30 maj 2006. Mäklare X har uppgett att han fick säljarens kontonummer vid ett senare tillfälle eftersom denne var bortrest.

Det åligger en fastighetsmäklare att vara förutseende och se till att han har tillgång till parts kontonummer eller annan anvisning så att deponerade medel kan utbetalas i rätt tid. Mäklare X kan inte undgå kritik för den sena utbetalningen.

Säljarens garantiåtagande

I köpekontraktet anges att *Säljaren garanterar att tätskiktet på det renoverade badrummet (2004) är fackmannamässigt gjort och lämnar garanti för ytskiktet till år 2014 och att Säljaren ger köparen rätt att göra en sk 2-års besiktning av sovrummet senast 1 år från kontraktets datum och ger garanti för att den går igenom.*

Det är oklart om avsikten varit att säljaren skulle lämna garanti för ytskiktet eller för tätskiktet. Vidare framgår inte när och i vilken form ett eventuellt meddelande om reklamation skulle

2008-09-24:10

lämnas. Dessutom saknas uppgift om innebörden av garantiåtagandet. Enligt mäklare X har villkoret utformats av parterna själva. Denna omständighet påverkar inte det ansvar som mäklare X har för att de grundläggande förutsättningarna för överenskommelsen regleras i avtalet. Mäklare X skall meddelas varning för de påtalade bristerna.

Förmedlingsuppdrag NS 337

Vad som ovan anförts om återgångsklausulen i § 12 i uppdraget TV 79 gäller även detta kontrakt.

I § 13 i kontraktet anges vidare att *säljaren ger köparen rätt att göra en radonmätning på fastigheten. Är genomsnittsvärdet högre än den idag högsta tillåtna gränsen, 200 bcq/m³, har köparen rätt att återkalla köpet med omgående återbetalning av köparens handpenning – utan rätt till annan ersättning för någon av parterna.*

Mäklare X har uppgivit att säljaren bodde utomlands och det var oklart när radonmätningen skulle kunna genomföras men att parterna gjorde en muntlig överenskommelse om reklamationen och när mätningen skulle göras.

Det hade ålegat mäklare X att dokumentera den muntliga överenskommelsen mellan parterna om tid för mätning och reklamation. Att han inte gjort det medför en varning.

Förmedlingsuppdraget ET 2

Vad som ovan anförts om återgångsklausulen i § 12 i uppdraget TV 79 gäller även detta kontrakt.

Övrigt

Av handlingarna i de granskade ärendena framgår att mäklare X allt som oftast tecknar sitt namn under firma Mäklare X Stockholm AB. Fastighetsmäklarnämnden vill därför erinra om att det uppdrag som en fastighetsmäklare får av en uppdragsgivare är ett personligt uppdrag med ett personligt ansvar. Om uppdragsavtal och andra handlingar undertecknas i mäklarfirmans namn är risken stor att uppdragsgivare vilseleds om partsförhållandet. Med detta påpekande lämnar nämnden frågan.

Vad som framkommit i övrigt föranleder inte någon åtgärd.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning för att han medverkat till oklara återgångsvillkor och andra brister i flera köpekontrakt, att han underlåtit att dokumentera parternas överenskommelse vid en förmedling samt för brister i samband med identitetskontrollen och vid utformningen av en objektsbeskrivning.

2008-09-24:11

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I maj 2007 förmedlade mäklare X en jordbruksfastighet som ägdes av tre syskon. Dessa hade gett sin fader fullmakt att sälja fastigheten. Fadern har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X. I anmälan kritiseras mäklare X för att denne inte i tillräckligt utsträckning har beaktat uppdragsgivarnas intressen vid förmedlingen av fastigheten.

Mäklare X har i ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden tillbakavisat kritiken.

På förfrågan av Fastighetsmäklarnämnden om kontroll av parternas identitet har mäklare X anfört bland annat följande.

Fastigheten ägdes av tre syskon. Dessa hade gett sin fader uppdraget att sälja fastigheten. Fadern hade tidigare överlåtit fastigheten till sina barn genom gåvobrev som ett led i en generationsväxling. Kontrollen av faderns identitet gjordes i samband med ingåendet av förmedlingsuppdraget. Han kontrollerade inte ägarnas identitet. Han känner inte ägarna personligen. Han känner fadern mycket väl. Denne har bland annat varit ledamot i styrelsen för S H allmänning och fadern har som styrelseledamot under de senaste 15 åren gett honom fyra förmedlingsuppdrag. Vidare har han under 35 år minst hundra gånger träffat och talat med fadern i samband med lantauktioner.

Han var inte närvarande när fadern och köparen undertecknade köpekontraktet. Han hade i förväg skickat kontraktet till parterna. Dagen efter kontraktskrivningen gick köparen till banken för att betala handpenningen. På banken gjordes en kontroll av köparens identitet. Kopia av köparens körkort togs på banken och denna kopia skickades sedan till honom. Allt detta i enlighet med vad som hade avtalats i köpekontraktet. Han känner även köparen mycket väl. Köparen har han lärt känna under 37 år som fastighetsmäklare. Köparen och fadern har varit grannar under ett stort antal år.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Identitetskontroll

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. Identitetskontroll skall även utföras beträffande annan än den som vill inleda affärsförbindelse vid transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

I p. 4.1 Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt anges bland annat att fastighetsmäklaren alltid skall kontrollera köparens identitet om köpe-

2008-09-24:11

skillingen uppgår till minst 15 000 euro. Identitetskontrollen skall ske senast vid undertecknandet av köpekontraktet.

Skyldigheten att kontrollera säljares och köparens identitet kan enbart underlåtas under förutsättning att personen i fråga är känd för fastighetsmäklaren. 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. Personernas identitet skall således i dessa fall ha kontrollerats vid ett tidigare tillfälle, exempelvis i samband med ett annat förmedlingsuppdrag.

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 inte kontrollerat säljarnas identitet och inte heller utfört någon kontroll av köparens identitet före kontraktsskrivningen. Denna underlåtenhet motiverar att han meddelas varning.

Övrigt

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

2008-10-22:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om användandet av oregistrerad medhjälpare och om närståendeförmedling

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en tidigare anställd mäklare hos mäklare X. Anmälaren gör bland annat gällande att mäklare X låtit oregistrerade medhjälpare utföra sådana moment som det ålegat henne att utföra själv och att mäklare X förmedlat närståendes objekt.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgett följande.

Mäklare X har en assistent som jobbar hos henne. Assistenten utför regelmässigt sysslor som vida överstiger vad en assistent bör göra. Hon skriver dagligen alla objektsbeskrivningar, hon håller ensam visningar för spekulanter och dessutom sker tillträden på bank ofta med assistenten ensam där assistenten har upprättat samtliga tillträdeshandlingar. Mäklare X anlitar även andra oregistrerade medhjälpare för visningar, både enskilda och öppna.

Efter det att hon (*anmälaren*) sagt upp sin anställning hos mäklare X hade hon ett ännu inte avslutat förmedlingsuppdrag. När hon försökte logga in sig på företagets system fanns hon inte längre kvar som användare i systemet vilket gjorde att hon inte kom åt objektet. I och med att mäklare X tog bort henne ur systemet måste mäklare X alltså ha tagit bort henne som ansvarig för objektet vilket måste strida mot vad som är lagligt.

Vidare har mäklare X så sent som 2007 förmedlat en bostad från sin syster. Mäklare X har flera systrar och hon har förmedlat deras objekt ett flertal gånger.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Det är helt rätt och helt i sin ordning att en mäklarassistent ofta skriver utförliga objektsbeskrivningar på många av hennes uppdrag. Assistenten är på dessa uppdrag alltid med på intag för att få en grundlig uppfattning om vad hon ska förmedla. Det är assistenten som fotograferar efter hennes direktiv. Hon presenterar alltid för ägarna att NN är assistent till henne och kommer att utföra en hel del av de delar i uppdraget som en assistent får utföra enligt mäklarlagen. Hon utgår från att alla visningar skall ske genom att någon från företaget medverkar. Ibland är de två, ibland tre och ibland en person och det kan vara en assistent där hon eller assistenten före visningen har talat om för kunden och ägaren att assistenten är assistent och att hon vid besöket kommer att anteckna frågor som sedan besvaras av mäklare X. Det händer någon gång att hon låter en mäklarassistent faxa slutkontrollerade och upprättade avräkningar till handläggande banktjänsteman och att assistenten på tillträdesdagen tar med sig dessa dokument tillsammans med köpebrev till bankkontoret och sätter sig ned med köpare, säljare och banktjänsteman för att få underskrifter på dessa. Assistenten hälsar samtidigt från mäklare X om hon inte har möjlighet att själv närvara och påminner om slutavläsning av el, VA och eventuellt annat.

Mäklare X har vid ett par tillfällen förmedlat närståendes bostäder på grund av att andra mäklare på orten inte kan marknadsföra dessa på det sätt som hon marknadsför samtliga fastigheter d.v.s. globalt ute i Sverige och utanför landet. Hon är mycket noga att för varje spekulant berätta att hon är närstående till ägaren och skriver även in detta i köpekontraktet. I de allra flesta fall känner spekulanter till förhållandet eftersom detta är en liten ort där alla känner alla. Även de som kommer längre ifrån känner alltid någon i bygden och därför är väl insatta redan från början. Hon har inte förmedlat närståendes bostäder efter den 1 januari 2008 eftersom hon givetvis håller sig uppdaterad om förändringar på området. Hon har heller ej för avsikt att göra det.

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 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. Förutsättningen för att annan än ansvarig mäklare skall kunna medverka vid tillträdet är att det inte finns några kvarstående frågor för parterna att lösa eller risk för att sådana skall uppkomma. I princip bör därför mäklaren vara närvarande vid tillträdet. 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.

Utredningen i ärendet ger vid handen att mäklare X låtit en oregistrerad medhjälpare sköta tillträden och utföra sådana moment som det ålegat henne att utföra själv. En fastighetsmäklare bör i princip närvara vid tillträdet men kravet på närvaro måste bedömas efter förhållandena i det enskilda fallet. Fastighetsmäklarnämnden stannar vid att erinra om vikten av att mäklaren själv utför de centrala momenten i förmedlingsarbetet. Om mäklaren låter sig representeras av en oregistrerad medhjälpare så skall mäklaren se till att medhjälparens roll klart framgår.

Närståendeförmedling

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte förmedla en fastighet till någon närstående.

Förmedling från närstående regleras inte direkt i fastighetsmäklarlagen utan prövas utifrån vad som följer av god fastighetsmäklarsed.

Kammarrätten har i två avgöranden uttalat att det finns risk för att en mäklare vid förmedling av en närståendes fastighet kan komma att påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härigenom kan komma att äventyras. Förmedling från närstående ansågs därför inte lämpligt. Med hänvisning bl.a. till att mäklarna iakttagit vad som föreskrevs i Konsumentverkets riktlinjer om tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster (KOVFS 1996:4) meddelades inte någon varning (Kammarrätten i Stockholm ---)

Om mäklare inte följt Konsumentverkets riktlinjer har Kammarrätten, liksom underinstanserna, ansett att mäklaren åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att förmedla från närstående (Kammarrätten i Stockholm ---).

Konsumentverket har beslutat att riktlinjerna upphör att gälla från utgången av april 2007.

Av Fastighetsmäklarnämndens faktablad *Bra för fastighetsmäklaren att veta om Förmedling till närstående m.fl. Förmedling från närstående m.fl. Försäljning av eget objekt Förmedling i egen bostadsrättsförening* framgår att nämnden avser att från och med den 1 januari 2008 meddela varning vid förmedling från närstående.

Mäklare X har vidgått att hon förmedlat närståendes bostäder men att hon inte har gjort det sedan den 1 januari 2008. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka att det strider mot god fastighetsmäklarsed att förmedla objekt från närstående. Nämnden finner dock med hänsyn till det ovan anförda att kritiken kan stanna vid detta påpekande.

Övrigt

Twistefrågan som uppkommit efter det att anmälaren slutat sin anställning hos mäklare X faller inte under Fastighetsmäklarnämndens prövning.

Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2008-10-22:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ersättning för annonskostnad m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

Mäklare X åtog sig att förmedla en fastighet den 3 juni 2006. I uppdragsavtalet stadgades att mäklare X, utöver rätt till viss provision, hade rätt till ersättning för annonskostnader för det fall försäljning inte kom till stånd. Uppdragsavtalet sades slutligen upp den 15 september 2006. Därefter uppstod tvistigheter gällande den av mäklare X yrkade ersättningen för annonskostnader.

Anmälan

Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

De erhöll en faktura från mäklare X som var daterad den 19 november 2006. Den innehöll fyra annonser, varav två gällde annonser i Svenska Dagbladet. Vardera annonsen var på 4 410 kr. De bestred betalningsansvar för den ena av dessa två annonser, då de inte hade förekommit mer än en annons i denna tidning. Med anledning härav erhöll de en ny faktura som var daterad den 6 december 2006. Denna faktura innehöll tre annonser, varav en annons om 8 810 kr gällde Svenska Dagbladet. De kontaktade tidningen och fick beskedet att annonsen rörande deras fastighet bara kostade 4 410 kr. Vid förnyad kontakt med mäklare X påstod hon att annonsen var en s.k. reprisannons som kostade 8 810 kr. En kopia av tidningens faktura över-sändes till dem i vilken man fann en annons rörande deras fastighet, en annons gällande en helt annan fastighet och en opreciserad annons med ett visst angivet ordernummer, vardera om 4 410 kr. Mäklare X hävdade i telefon att den senare annonsen var en reprisannons beträffande deras fastighet. När de kontrollerade mäklare Xs uppgift hos tidningen fick de beskedet att denna annons avsåg en helt annan fastighet än deras. Mäklare X maskerade uppenbarligen en del av fakturatexten i den kopia som de erhöll. Samtidigt intygade mäklare X genom stäm-pel att fotokopian överensstämde med originalet. De lyckades få en egen kopia av fakturan från Svenska Dagbladet. Av fakturan framgick tydligt att endast en post avsåg deras fastighet. Enligt mäklare X saknades text för den tredje posten, men av fakturakopian från tidningen framgick tydligt att den annonsen avsåg en annan fastighet och således inte var någon repris-annons avseende deras fastighet. Den 19 december 2006 erlade de betalning för tre annonser, varav en gällde Svenska Dagbladets annons om 4 410 kr.

Att en försäljning inte blev av under sommaren 2006 berodde på att mäklare X satt ett felaktigt pris på fastigheten och gjort en bristfällig beskrivning av denna.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har anfört bl.a. följande.

När uppdragsgivarna bestred fakturan av den 19 november 2006 kontrollerade hon fakturorna från tidningarna. Det visade sig då vara en annan fastighet med likartad beteckning som hennes kontorist hade tagit med på fakturan. Vid genomgången av fakturorna från Svenska Dagbladet upptäckte hon att en annonskostnad inte hade tagits med i den första annonsen. Originalfakturan saknade text varför hon utgick från att det var en repetition av tidigare annons. Hon har inte manipulerat fakturan från Svenska Dagbladet. Hon har låtit tre personer granska fakturan och dessa personer har intygat att fakturan överensstämmer med originalet. Två av dessa personer är till yrket revisorer.

Strax före jul var hon i kontakt med den ena uppdragsgivaren beträffande annonskostnaden. Hon berättade för uppdragsgivaren att hon skulle ha semester i drygt en månad och att det var osäkert om hon skulle hinna gå igenom annonserna och kontrollera fakturan. Hon sade också att de inte behövde betala något förrän hon gjort kontrollen. Trots detta betalade uppdragsgivarna så mycket som de ansåg sig skyldiga att betala. Därefter anmäldes hon till Fastighetsmäklarnämnden innan hon hann återkomma i ärendet. Hon vitsordar emellertid att hon har fått fullt betalt av uppdragsgivarna i anledning av uppdragsavtalet av den 3 juni 2006.

Vad gäller prissättningen sattes priset i samråd med säljarna. Hon jämförde även fastigheten med liknande fastigheter som hon sålt i området.

Hon förstår inte på vilket sätt fastigheten har beskrivits felaktigt. Säljarna fick gå igenom objektsbeskrivningen före marknadsföringen. De hade då inte några synpunkter.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning för fastighetsmäklares uppdrag. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med 12 § fastighetsmäklarlagen, att mäklaren i allt skall iaktta god fastighetsmäklarsed.

Av 4, 11 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen följer att om mäklaren i ett konsumentförhållande vill betinga sig annan ersättning än provision så måste detta avtalas skriftligen.

Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83).

I ärendet förekommer två versioner av fakturan från Svenska Dagbladet. Fastighetsmäklarnämnden kan inte avgöra vilken av fakturorna som är den korrekta.

Mäklare X har anfört att hennes kontorist av misstag tog med annonskostnaden för en annan fastighet på den första fakturan till anmälarna. Hon har vidare anfört att hon vid genomgången av fakturorna från Svenska Dagbladet upptäckte att en annonskostnad inte hade tagits med i den första fakturan till anmälarna. Hon har framhållit att fakturan från tidningen saknade text varför hon utgick från att det var en repetition av tidigare annons.

I uppdragsavtalet stadgas att mäklare X, utöver rätt till viss provision, har rätt till ersättning för annonskostnader för det fall försäljning inte kommer till stånd. Mäklare X har därför haft rätt att framställa krav på ersättning för annonskostnader. Mot bakgrund av vad mäklare X har anfört finner Fastighetsmäklarnämnden att det inte kan anses utrett att mäklare X framställt ett krav på ersättning för annonskostnader som varit uppenbart ogrundat vid faktureringsstillfället. Nämnden vill dock särskilt framhålla att mäklare X är personligen ansvarig för att ha sådan ordning i sin verksamhet att feldebiteringar inte görs.

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

2008-10-22:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om flyttstädning ingick i mäklarens arvode

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Allmänna reklamationsnämnden har i ett beslut den 27 augusti 2007 rekommenderat mäklare X att betala 4 225 kr till sin uppdragsgivare för flyttstädning.

Fastighetsmäklarnämnden har med anledning av beslutet från Allmänna reklamationsnämnden beslutat att initiera ett tillsynsärende.

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Enligt Allmänna reklamationsnämndens beslut skall han inte ha tillhandahållit den i sitt marknadsföringsmaterial utlovade flyttstädningen. Han bestred uppdragsgivarens yrkande i Allmänna reklamationsnämnden på den grunden att den omtalade flyttstädningen hade avtalsats bort. Anledningen till att städningen inte kom att omfattas av uppdragsavtalet var att flera klagomål hade framförts gällande kvalitén på städningens utförande. Inför ingåendet av förmedlingsuppdraget framfördes detta till uppdragsgivaren och det bestämdes att utlovad flyttstädning skulle ersättas med homestagingkonsultation. Avtalet härom dokumenterades i uppdragsavtalet. Eftersom det inte förelåg någon oklarhet om utbyte av prestation, fann han inte anledning att i uppdragsavtalet nämna att konsultationen trätt i stället för flyttstädningen.

Handlingar i ärendet

I uppdragsavtalet står följande vid rubriken *Provision*.

Provision skall utgå med: 2,75% av köpeskillingen inklusive homestagingkonsultation.

- Provisionen enligt ovan är inklusive moms.

(...)

I ett reklamblad från det mäklarföretag där mäklare X vid tillfället var anställd anges bland annat följande.

Vårt förmedlingsarvode? [Mäklarföretaget] ger mer. Prisgaranti och flyttstädning ingår i vårt arvode. Ring för mer information.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) skall marknadsföringen stämma överens med god marknadsföringssed.

Av 3 § samma lag framgår att med god marknadsföringssed avses god affärssed eller andra vedertagna normer som syftar till att skydda konsumenter och näringsidkare vid marknadsföring av produkter.

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

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

Vid bedömningen av en mäklarens agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83).

I det marknadsföringsmaterial som uppdragsgivaren fått del av anges att flyttstädning ingår i arvodet. Marknadsföringsmaterialet avser det företag där mäklare X var verksam och gällde således samtliga mäklare vid kontoret. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X är bunden av det som anges i materialet. Mäklare X har emellertid anfört att han och uppdragsgivaren inför ingåendet av uppdragsavtalet kommit överens om att utlovad flyttstädning skulle ersättas med homestagingkonsultation. Det kan mot denna bakgrund inte anses otvetydigt fastställt att mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed när han inte medgav att flyttstädning skulle ingå i arvodet. Fastighetsmäklarnämnden vill dock påpeka att det med anledning av lydelsen av det tillhandahållna marknadsföringsmaterialet hade varit lämpligt att i uppdragsavtalet dokumentera att flyttstädning inte ingick i arvodet. Fastighetsmäklarnämnden finner att ärendet med detta påpekande kan avskrivas från vidare handläggning.

2008-10-22:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares ställning som neutral mellanman

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendena från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anonym anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ifrågasatts huruvida mäklare X och mäklare Y uppfyller kravet som oberoende mellanmän då de är angivna både som säljare och som fastighetsmäklare för förmedlingsobjekt på ett entreprenadföretags hemsida.

I ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X och mäklare Y anfört bland annat följande. De är verksamma som registrerade fastighetsmäklare i egna bolag. Ett entreprenadföretag har projekterat ett större antal nyproduktioner där förmedlingsuppdrag har lämnats till dem. De har inget med entreprenaderna att göra utan i dessa delar hän visas köparna direkt till entreprenören. Denne sköter marknadsföringen av objekten. De är inte anställda i entreprenadföretaget och har heller inget ekonomiskt intresse i företaget.

Beträffande hemsidan kan konstateras att den är utformad av entreprenadföretaget och det är olyckligt att de har angetts tillsammans med entreprenadföretagets personal. När det gäller uttrycken "sälj" och "säljare" kan det påpekas att i dagligt tal inte alltid dessa begrepp hålls isär från begreppen "förmedla". I marknadsföringsmaterialet har ordet säljare i stället för fastighetsmäklare angetts för dem. De hade inte noterat detta men det kan framhållas att på Internet angavs de endast som kontaktpersoner och i de tryckta broschyrerna angavs de som "Ansvarig mäklare". När otydligheten uppmärksammades ändrades det i marknadsföringsmaterialet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det strider mot god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare medverkar i ett projekt där ett marknadsföringsmaterial innehåller uppgifter där en mäklares ställning som neutral mellanman kan ifrågasättas. Uppstår en sådan situation ankommer det på fastighetsmäklaren att verka för att marknadsföringsmaterialet är förenligt med god fastighetsmäklarsed. Med det påpekande som nu gjorts kan ärendena avskrivas från vidare handläggning.

2008-10-22:5

2008-10-22:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares ansvar vid utebliven visning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en uppdragsgivare riktat kritik mot mäklare X och gjort gällande att hon vid marknadsföringen av fastigheten lämnat felaktiga och vilseledande uppgifter om fastigheten och att hon inte hade visning den dag som avtalats.

Mäklare X har i ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden tillbakavisat kritiken och bland annat uppgivit följande. Hon och uppdragsgivaren hade bestämt dag för visning. På grund av en stor arbetsbelastning glömde hon bort att annonsera om visningen. De bestämde en ny dag för visning. Hon förstod att uppdragsgivaren blev besviken och det enda hon kunde erbjuda var ett avdrag på arvodet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det strider mot god fastighetsmäklarsed när en fastighetsmäklare inte fullgör sina åtaganden enligt sitt uppdragsavtal. En stor arbetsbelastning utgör ingen ursäkt för en sådan underlåtenhet. Med det påpekande som nu gjorts finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan avskrivas från vidare handläggning.

2008-10-22:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat att Allmänna reklamationsnämnden i ett beslut den 21 februari 2007 rekommenderat mäklare X att genast betala 23 188 kr till köparna av en fastighet. Anmälarnas yrkanden i övrigt har avslagits.

Köparna av en fastighet har i sin anmälan till Allmänna reklamationsnämnden bland annat gjort gällande att de i samband med visning av fastigheten vid upprepade tillfällen frågat mäklare X om kryppgrundens skick och om det fanns mögel där. Enligt anmälaren har mäklaren då svarat att ”allt var i sin ordning och att allt såg bra ut vid den besiktning som säljaren gjort ---”.

Av Allmänna reklamationsnämndens bedömning i ansvarsfrågan framgår i huvudsak följande.

Det ansågs klarlagt i ärendet att ett besiktningsprotokoll innehållit uppgift om att det funnits mögelskador i kryptgrunden. Genom att inte lämna protokollet till säljarna ansågs mäklare X ha brustit i sin omsorgsplikt om dem och att han inte tagit tillvara deras intressen samt inte heller lämnat dem de råd och upplysningar som de behövt för att göra ett övervägt köp. Allmänna reklamationsnämnden gjorde bedömningen att mäklare X därmed åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare. Bevisningen ansågs emellertid inte tillräcklig för att grunda slutsatsen att mäklaren uttalat sig i positiva ordalag om fastighetens skick som anmälarna påstått och inte heller att han avrått dem från att undersöka fastigheten.

Mäklaren

Mäklare X har i sitt yttrande till Fastighetsmäklarnämnden i huvudsak anfört följande.

Allt material såsom objektsbeskrivning, bankskyltning och Internet, var märkt med företagets ”logga” som visade att fastigheten var besiktigad och försäkrad. Han har alltid med sig besiktningarna på visningarna. När anmälarna påstod att de inte fått ta del av protokollet så blev han osäker. De verkade ärliga. Efter det att han tagit del av lögnerna i deras anmälan så tror han mer på att protokollet fanns på plats och att han lämnade det – på samma sätt som han alltid gör så att spekulanter kan ta ett exemplar. Anmälarna påstår att de upprepade gånger frågat om det var något mögelproblem med grunden men så var det inte. Anmälarnas uppgift om att han då ”påtalat besiktningen” visar också att de visste om att protokollet fanns. Han har öppnat utrymmet för alla spekulanter och visade grunden på första visningen. Detta gäller även anmälarna. När de var nere i grunden så har de sett problemet. Om de inte då förstod vad de såg ”så är det tufft för dem”.

I kompletterande yttrande till Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X anfört följande.

I allt material, inklusive annonser, finns företagets ”besiktningslogga”. Enligt besiktningsmannen var påväxten i grunden uppenbar. Köparna var nöjda efter att ha sett hela huset och sa ingenting när de kom upp från grunden. Han antog att köparna förstod problemet och att de skulle lösa det med en avfuktare. Protokollet fanns tillgängligt för köparna.

Kopia av objektsbeskrivning och köpekontrakt har fogats till yttrandet. I objektsbeskrivningen finns inte annan uppgift om besiktningen än en stämpel med förkortningen ”bf” i centrum och den förtydligande texten ”besiktigad/försäkrad” omkring. Köpekontraktet saknar uppgift om besiktningen och eventuell förekomst av besiktningsprotokoll.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om objektet och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Utgångspunkten är att mäklaren skall upplysa parterna om sådana förhållanden som han känner till. Mäklaren har också en

upplysningsskyldighet om sådant som mäklaren, på grund av sin erfarenhet och utbildning, misstänker kan föreligga. Upplysningsplikten omfattar allt som kan antas vara av betydelse vid överlåtelsen och är inte begränsad till köprättsliga fel.

Information från säljaren och annan om fastighetens skick kan både begränsa och utöka köparens undersökningsplikt i samband med överlåtelser. Uppgifterna har därmed betydelse för säljarens så kallade felansvar enligt jordabalken. Förekomsten av ett besiktningsprotokoll och innehållet i detta utgör normalt mycket viktig information för spekulanter och köpare. Utgångspunkten är därför att fastighetsmäklaren skall lämna information om huruvida en besiktning tidigare har utförts och i vissa fall även resultatet av denna – under förutsättning att mäklaren fått ta del av protokollet eller på annat sätt fått sådan information. Det åligger härvid mäklaren att göra spekulanter och köpare uppmärksamma på betydelsen av att en besiktning utförts samt förutsättningarna för och syftet med besiktningsmannens uppdrag. Detta bör särskilt gälla då besiktningen framhålls i marknadsföringen av objektet.

Mäklare X har i sitt yttrande till Fastighetsmäklarnämnden i viss mån ändrat sina uppgifter i förhållande till vad han tidigare anfört i Allmänna reklamationsnämnden. Han har nu gjort gällande att han *tror* att besiktningsprotokollet funnits tillgängligt för spekulanterna vid visningen och att han hänvisat spekulanter att ta ett eget exemplar.

De åtgärder som mäklare X påstår sig ha vidtagit i fråga om besiktningsprotokollet kan inte anses tillräckliga. Den aktuella objektsbeskrivningen och annan marknadsföring har innehållit utfästelser bland annat om att objektet var besiktigt. Mäklare X har därmed haft ett särskilt ansvar för att resultatet av besiktningen klargjordes för spekulanter och köpare. Genom att inte försäkra sig om att köparna i god tid före kontraktskrivningen tagit del av protokollet har han inte uppfyllt sin upplysningsskyldighet. Det har dessutom ålegat honom att uppmärksamma parterna på betydelsen av informationen. Genom att underlåta detta har han på ett allvarligt sätt åsidosatt sin omsorgsplikt. För dessa brister skall han meddelas varning.

2008-10-22:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som varit spekulant på en fastighet som mäklare X har haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har kritiserat mäklaren för dennes agerande i samband med budgivningen.

Mäklare X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden tillbakavisat anmälarens kritik. På nämndens begäran har mäklare X inkommit med bland annat kopia av köpekontrakt avseende den överlåtelse hon medverkade till i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget. I kontraktet finns en besiktningsklausul, se [bilaga 1](#).

Mäklare X har tillfrågats om omständigheterna kring besiktningens-klausulen och härvid anfört följande.

Hon använde den aktuella besiktningens-klausulen tidigare och gick då igenom klausulen muntligt med parterna. Hon har, efter det att hon blivit uppmärksam på klausulens utformning, istället föreslagit en öppen klausul för det fall att objektet inte besiktigats före kontraktskrivningen. Hon har uppfattat det som att det minskar risken för komplikationer i samband med överlåtelser.

I beslut den 23 augusti 2006 meddelade Fastighetsmäklarnämnden ett beslut med varning avseende annan mäklare vid samma mäklarföretag för brister i en besiktningens-klausul som har stora likheter med den klausul som nu är aktuell. Klausulen saknade uppgift om vem som skulle bedöma åtgärdskostnaderna för eventuella fel som upptäcktes vid besiktningen. Vidare saknades anvisningar för hur och till vem köparens begäran om återgång skulle riktas samt tidsfrist för säljarens rätt att erbjuda avhjälpande av fel.

I beslutet framfördes dessutom kritik mot flera oklarheter i besiktningens-klausulen. Inledningsvis påtalades att uttrycket hävning använts för köparens rätt att begära återgång. Klausulens konstruktion ifrågasattes och processen ansågs svår att överblicka eftersom vissa frister beräknats med utgångspunkt från parts agerande. Dessutom framhölls att de angivna undantagen utgjort en risk för att köparen skulle överskatta möjligheterna att erhålla återgång. Krav ställdes på att mäklaren noga förklarat innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av villkoret. Slutligen anfördes att formuleringen om undantaget avseende besiktningsmannens s.k. riskanalys normalt inte bör användas i avtal mellan konsumenter.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Besiktningens-klausulens utformning

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att den aktuella besiktningens-klausulen förvisso innehåller tidsfrister och anvisningar för köparens begäran om återgång respektive säljarens erbjudande om avhjälpande och att det av villkoret framgår att ”oberoende besiktningsman” skall anlitas för utredningen om reparationskostnadens storlek för det fall parterna är oeniga. Det torde innebära att klausulen justerats i de avseenden som tidigare beslut om varning omfattat. Enligt nämndens mening är emellertid besiktningens-klausulen alltså otillfredsställande i flera avseenden och de grundläggande bristerna i utformningen kvarstår.

Fastighetsmäklarnämnden anser att det finns skäl att särskilt framhålla följande. Besiktningens-klausulen ger i första hand säljaren rätt att avhjälpa eventuella fel. Den återger inte parternas respektive åtgärder i kronologisk ordning. Undantagen från köparens rätt att begära återgång anges på flera ställen i klausulen. Sista dag för köparen att utföra besiktning anges inte med ett datum trots att det skulle vara möjligt. Även andra tidpunkter anges genom frister vilket generellt medför svårigheter att överblicka processen. Vissa formuleringar om förutsättningarna för parts rättigheter och skyldigheter enligt avtalet medför risk för tvist mellan parterna.

Sammantaget får det anses strida mot god fastighetsmäklarsed att utforma besiktningens-klausuler på det sätt som förekommit i det granskade köpekontraktet. Fastighetsmäklarnämnden har därför övervägt att meddela mäklare X varning. Med hänsyn till vad som framkommit om bakgrunden till klausulens utformning och till vad mäklare X anfört om informationen till par-

2008-10-22:7

terna samt att den inte längre förekommer i de köpekontrakt som hon medverkar till har nämnden beslutat att stanna vid ovanstående påpekanden. Nämnden avser dock att följa mäklare Xs förmedlingsverksamhet för att kontrollera att hon iakttar fastighetsmäklarlagens bestämmelser och god fastighetsmäklarsed särskilt i fråga om utformningen av besiktningsklausuler och andra återgångsvillkor.

Övrigt

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

2008-10-22:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

I en anmälan från Skatteverket i anledning av dels verkets omprövningsbeslut den 19 september 2006 avseende S-kontoret AB, dels verkets omprövningsbeslut den 22 september 2006 avseende mäklare X framgår bland annat följande.

Skatteverket beslutade att höja mäklare Xs inkomst av tjänst för taxeringsåret 2004 med 287 706 kr och taxeringsåret 2005 med 465 823 kr samt att påföra mäklare X skattetillägg om 40 %. Samtidigt sänktes inkomstskatten för S-kontoret AB för åren 2004 och 2005 samt påfördes bolaget ytterligare mervärdeskatt och arbetsgivaravgift för 2004 och 2005. Även bolaget påfördes skattetillägg.

Omprövningsbesluten har till dels överklagats till länsrätten som avslagit överklagan.

Domarna har inte vunnit laga kraft. Följande poster är dock otvistiga.

Oredovisad lön om 236 866 kr från affärskonto, oredovisad lön om 14 076 kr från avräkningskonto, drivmedelsförmån om 17 541 kr. Oredovisad lön om 23 183 kr från avräkningskonto, oredovisad lön om 140 128 kr avseende Eurocardfakturor, oredovisad förmån om 6 859 kr från kostnader utan underlag, bilförmån om 24 800 kr samt drivmedelsförmån om 14 385 kr. Ärendet har utretts och avskrivits av Ekobrottsmyndigheten.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Hans revisor har glömt att stämma av hans bankkonton i bokslutet vilket till stora delar är det som utlöst många av felen. De bokslut som revisorn skrev på var till stora delar gjort av en av hans medarbetare och själv missade han att granska de han skrev på. Detta vet Skatteverket om då R Revisorer var med på mötet med Skatteverket. De punkter som han inte har överklagat har de rättat och även betalat in de belopp Skatteverket räknat fram.

Utvidgad granskning

I anledning av Skatteverkets anmälan har Fastighetsmäklarnämnden funnit skäl föreligga för en utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet. Nämnden har begärt in kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, boendekostnadskalkyler, överlåtelseavtal, likvidavräkningar och i förekommande fall depositionsavtal i fyra förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 juli 2005 – den 30 juni 2006. Vid granskningen har bland annat följande återgångsklausuler noterats.

Fastigheten H

Köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig person. Köparen har rätt att frånträda köpet om det efter besiktningen framkommer väsentliga fel som inte tagits upp i Anticimex besiktningsprotokoll och som säljaren inte åtar sig att åtgärda. Som väsentligt fel räknas fel till en kostnad överstigande 2,0 prisbasbelopp. Om köparen väljer att frånträda köpet skall handpenningen omgående återbetalas till köparen. Ingen av parterna har rätt till skadestånd av den andra parten till följd av en sådan hävning. Villkoret gäller under förutsättning att köparnas begäran om återgång görs skriftligt och är säljaren till handa senast den 3 juli 2006 med kopia till fastighetsmäklaren. Om kostnaden för att åtgärda konstaterade fel understiger 0,5 prisbasbelopp vidtas ingen åtgärd. Om kostnaden för att åtgärda konstaterade fel är 0,5 – 2,0 prisbasbelopp äger säljaren rätt att åtgärda felet eller nedsätta köpeskillingen med motsvarande belopp.

Fastigheten R

Köparen skall genomföra en besiktningsgenomgång på plats tillsammans med besiktningsman från Anticimex. Om det uppstår avvikelser av väsentlig karaktär eller påtalade brister i fastigheten förvärrats från det tidigare upprättade besiktningsprotokollet från Anticimex (FSPAF 0005-0101) och åtgärderna innebär kostnader överstigande 50 000kr, har köparen rätt att frånträda köpet. Om köparen väljer att frånträda köpet ska handpenningen omgående återbetalas till köparen. Ingen av parterna har rätt till skadestånd av den andra parten. Villkoret gäller under förutsättning att köparens begäran om återgång görs skriftligen och är säljaren till handa 2005 10 01 med kopia till fastighetsmäklaren.

Mäklarens yttrande

Fastighetsmäklaren X har anfört bland annat följande.

Angående fastigheten H var parterna vid kontraktets upprättande överens om att offert skulle tas in omgående av säljaren. Kostnadsberäkningen av eventuella fel skulle ske genom att köparen skulle ta in offert från fackman, vilket säljaren gjorde. Offert som togs in av säljaren resulterade i att säljare och köpare kom överens om att sänka köpeskillingen med 75 000kr.

Angående fastigheten R var han på semester och fick hjälp av HS med köpekontraktet. Vid upprättandet av köpeavtalet var parterna överens om att köpet skulle återgå om fel uppdragades som kostade mer än 50 000 kr att åtgärda. Om fel skulle föreligga eller ej, skulle avgöras genom den besiktning som parterna var överens om skulle genomföras av Anticimex. Kostnadsberäkningen av eventuella fel skulle ske genom att köparen, skulle ta in offert från fackman. Säljaren var väl medveten om betydelsen av denna paragraf och såg inget problem med detta då det redan fanns ett upprättat besiktningsprotokoll som vid tidpunkten var cirka nio månader gammalt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Återgångsvillkoren

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 tillfredställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandling.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att återgångsklausulen H begränsar köparens möjlighet att erhålla återgång till väsentliga fel som säljaren inte åtar sig att åtgärda. Som väsentligt fel menas fel till en kostnad överstigande 2,0 prisbasbelopp. 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. 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 felen eller nedsätta köpeskillingen. För detta skall mäklare X varnas.

Enligt besiktningssklausulerna avseende fastigheterna H och R begränsas köparens rätt till återgång till fel som överstiger en angiven åtgärdskostnad. Uppgift saknas om vem som skall bestämma åtgärdskostnaderna för fel.

Mäklare X har avseende fastigheten H anfört att han tydligt informerat köparen och säljaren om villkorets innebörd samt att parterna vid kontraktets upprättande var överens om att offert skulle tas in omgående av säljaren. Kostnadsberäkningen av eventuella fel skulle ske genom att köparen skulle ta in offert från fackman, vilket säljaren gjorde. Angående fastigheten R skulle enligt parternas överenskommelse frågan om fel avgöras genom Anticimex besiktning. Kostnadsberäkningen av eventuella fel skulle ske genom att köparen, skulle ta in offert från fackman.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att begränsningar i köparens rätt att begära återgång med hänvisning till åtgärdskostnader medför en risk att köparen överskattar sina möjligheter till återgång. Fastighetsmäklarnämnden vill därför påpeka att om en formulering med begränsning till åtgärdskostnader används åligger det mäklaren att noga förklara innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av villkoret.

Skatterevisjonen

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

strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt, får nämnden istället för att återkalla registreringen meddela varning.

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:16 s 66 f) anges att redbarhetsrekvisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet skall motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera 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 i skatterevisjonen medför att mäklare Xs redbarhet och lämplighet kan ifrågasättas. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att det i förevarande fall är tillräckligt att stanna vid att meddela varning.

Påföljd

Fastighetsmäklare mäklare X skall varnas för att han upprättat en återgångsklausul som saknar tidsgräns för säljarens meddelande om åtgärdsåtagande och för vad som framkommit vid skatterevisjonen.

2008-10-22:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren riktat kritik mot mäklare X i samband med hans agerande vid krav på ersättning från köparen på grund av fuktskador i ett badrum.

Anmälan

Anmälaren har sammanfattningsvis anfört följande. Den 17 september 2007 fick hon en offert från köparen om kostnader för renovering av badrummet i ett bostadsrättsradhus som hon försålt. Köparen har uppgett att han faxat densamma till mäklaren. Mäklare X har via mail gett henne uppfattningen att hon varit skyldig att betala och gett köparen ekonomiska garantier om detta vilket hon inte blivit informerad om. Mäklare X har inte upplyst henne eller lämnat några råd om hur hon skulle agera. Hon vände sig därför till en annan mäklare för att få veta vilka rättigheter hon hade. Därefter skickade hon den 21 september ett svar till mäklaren där hon tillbakavisade de ekonomiska krav hon fått från köparen. Mäklare X beklagade då att han inte kan säga något eller ställa sig på vare sig köparens eller säljarens sida. Han bekräftade att hon inte var skyldig att betala. Detta var emellertid inte hans linje från början.

Mäklaren

Mäklaren har bland annat anfört följande. Köparen ville inte köpa en ny bostad med skadat dusch- och badrum. När köparen efter tillträdet drabbades av en fuktskada i duschrummet som enligt köparen och ett fukt företag berodde på en vägg som var uppsatt efter byggnadsåret bad han köparen skriftligen reklamera det inträffade till säljaren. Han förvarnade säljaren om felet och att köparen avsåg att reklamera till säljaren. Köparen fick vid samma tid skadan klassad som försäkringsskada via sitt eget bolag. Försäkringsbolagen har gemensamt bestämt att skador tre månader efter ägarbytet skall gå på den nya ägarens försäkring. Vid hans kontakter med säljaren diskuteras inte om säljaren skulle betala eller inte. Säljaren skulle själv kontrollera vad som gällde och skickade senare ett svar av innebörd att hon inte skulle stå som ansvarig för kostnaderna avseende badrummet.

Övrigt

I ett mail till anmälaren den 29 augusti 2007 har mäklare X skrivit bland annat följande. *Offerten på badrummet är på ca 45 000 kr, huset är från 1988 och inte allt för gammalt vilket gör att rimligt att ni delar på beloppet som inte betalas av försäkringsbolaget, ca 15-20 000.*

...

I ett mail till anmälaren den 17 september 2007 har mäklare X skrivit bland annat följande.

...

Som du ser är offerten på 40 000 kr men du förväntas inte stå för hela då det är en viss avskrivning sedan byggnadsåret.

Jag återkommer med om betalningen när jag fått ett kontonummer

...

I ett mail den 24 september 2007 har mäklare X skrivit bland annat följande.

...

Jag önskar att jag kunde vara tydligare med vad jag själv anser med det vore fel då jag inte kan verka som ombud för varken dig eller köparen utan endast ge råd om vad man kan göra.

På begäran från Fastighetsmäklarnämnden om att ge in dokumentation beträffande identitetskontroll enligt penningtvättslagen har mäklare X upplyst bland annat följande. Beträffande säljaren finns ingen dokumentation eftersom hon var känd för honom. Han har nämligen sålt ett annat objekt tidigare i samma område och uppdragsgivaren till objektet ifråga rekommenderade säljaren att anlita honom som mäklare. Beträffande köparen har bifogats kopia av körkort och anförts att identitetskontrollen utförts i samband med tecknande av överlåtelseavtalet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Badrummet

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare Xs mail till anmälaren dels den 29 augusti dels den 17 september inte präglats av den opartiskhet som bör iaktas av en fastighetsmäklare vid sin yrkesutövning utan kan ha varit ägnade att bringa säljaren uppfattningen att hon varit betalningsskyldig för en del av reparationskostnaderna utan att det varit fastställt att så var fallet. Mot bakgrund av mäklare Xs mail den 24 september, där han anger att han inte kan

verka som ombud för parterna, finner nämnden dock inte att det kan anses otvetydigt fastställt att han varit partisk till förmån för köparen vad avser reparationskostnaderna.

Identitetskontroll avseende uppdragsgivaren

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.

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 god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa all lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget, i detta fall lagen om åtgärder mot penningtvätt. Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X inte utfört identitetskontroll av säljaren före det att uppdragsavtal ingicks. Vad mäklare X anfört om anledningen till att han underlåtit detta föranleder ingen annan bedömning än att han brustit i sin skyldighet att jämlikt penningtvättslagens regler kontrollera sin uppdragsgivares identitet.

Påföljd

Mäklare X har underlåtit att kontrollera uppdragsgivarens identitet före undertecknande av uppdragsavtalet. För detta skall han varnas.

Övrigt

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

2008-11-19:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Säljaren av en bostadsrätt och dennes fru har i ett brev till ett mäklarföretag, som Fastighetsmäklarnämnden fick för kännedom, riktat kritik mot mäklare X som hade i uppdrag att förmedla bostadsrätten.

Fastighetsmäklarnämnden beslutade att inleda ett tillsynsärende med anledning av vad som framkom i brevet.

Brevet

Säljaren och dennes fru har anfört bland annat följande.

I samband med att de skulle gifta sig sommaren 2006 började de leta efter en större lägenhet. De föll snart för en trea som förmedlades av en konkurrerande mäklarfirma. Den ansvarige mäklaren var även intresserad av att förmedla den bostadsrätt som en utav dem ägde. Denna mäklare satte ett utgångspris på 525 000 kr på bostadsrätten och erbjöd sig att sköta förmedlingen till ett rabatterat pris då de samtidigt köpte en lägenhet som han förmedlade. Deras handläggare på banken uppmanade dem dock att tala med ytterligare en mäklarfirma och de rekommenderades att ta kontakt med mäklare X, som sades vara mycket skicklig. De kontaktade mäklare X och stämde möte med henne. Hon gjorde ett mycket trevligt och professionellt intryck. Hon informerade om vad som ingick i den tjänst som de eventuellt skulle köpa av henne, visade statistik över försäljningar av andra lägenheter i området, talade om mäklarfirmans garantier, diskuterade försäljningsstrategier, homestyling etc. På frågan varför de skulle välja henne i stället för den konkurrerande mäklarfirman svarade hon att hennes mäklarfirma som överlag får bäst betalt. Efter ett par dagars övervägande beslutade de sig för att anlita mäklare X, trots det något högre mäklararvodet och lägre utgångspriset på 495 000 kr.

Mäklare X lovade att bankskyltar skulle sättas upp på strategiska platser. När de väl hittade en bankskylt var utgångspriset angivet till 450 000 kr i stället för det överenskomna utgångspriset på 495 000 kr. De kontaktade mäklare X med anledning av detta. Hon erkände sitt misstag men bad inte om ursäkt utan menade att det snarare var till deras fördel då det drar fler ögon till annonsen.

Vid deras första möte med mäklare X uppgav hon att en annons på lägenheten skulle komma med i Göteborgs Postens bostadsbilaga. Någon annons gällande lägenheten kom dock aldrig med. Då de kontaktade mäklare X om detta svarade hon att hon aldrig hade lovat något sådant eftersom det inte fanns någon garanti att alla annonser kom med.

2008-11-19:1

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Det var inte avtalat att någon annons skulle sättas in i Göteborgs Postens bostadsbilaga. Inte heller i marknadsplanen som de gjorde upp stod det något om annonsering i Göteborgs Posten.

De använder sig av bankskyltar, men av utrymmesmässiga skäl får inte samtliga bostäder plats i alla skyltfönster. De har en person som är särskilt ansvarig för att sätta upp bankskyltarna. På den bankskylt som anmälarna refererar till var tyvärr utgångspriset felaktigt angivet. Det beror på att utgångspriset ändrades precis innan lägenheten annonserades ut och då var bankskyltarna redan tryckta. Hon ursäktade sig för detta misstag.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt har mäklaren en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Mäklare X har vidgått att utgångspriset var felaktigt angivet på en av bankskyltarna. Hon har i sitt yttrande vidare anfört att mäklarfirman har en person som är särskilt ansvarig för att sätta upp bankskyltarna. Mäklare X har uppgett att utgångspriset blev felaktigt på grund av att utgångspriset ändrades precis innan lägenheten annonserades ut och att bankskyltarna då redan var tryckta. Fastighetsmäklarnämnden vill med anledning av detta särskilt framhålla att mäklaren har ett självständigt ansvar för utformningen av marknadsföringsmaterialen avseende ett förmedlingsobjekt och att uppgifterna härvid är riktiga. Mäklare X kan därför inte undgå kritik för det felaktigt angivna utgångspriset.

I det till Fastighetsmäklarnämnden inkomna brevet har vidare anförts att mäklare X uppgett att en annons på lägenheten skulle komma med i Göteborgs Postens bostadsbilaga. Mäklare X har emellertid dementerat detta. Det har således lämnats motstridiga uppgifter om vad som överenskommit beträffande annonsering av bostadsrätten. Det är därför inte möjligt att avgöra om mäklare X åsidosatt sina skyldigheter i detta avseende. Nämnden vill dock påpeka att det är viktigt att mäklaren går igenom med uppdragsgivaren hur förmedlingsuppdraget skall utföras. För det fall uppdragsgivaren har särskilda krav bör detta dokumenteras i uppdragsavtalet (se 2003-03-19:6 Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2003).

Fastighetsmäklarnämnden finner att ärendet med ovanstående påpekanden kan avskrivas från vidare handläggning.

2008-11-19:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens upplysningsplikt, ränta på deponerade medel m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Köparna av en fastighet har i en anmälan riktat kritik mot mäklare X. Anmälarna har anfört bland annat följande.

De köpte en fastighet som förmedlades genom mäklare X. Avtalet avsåg ett hus i nyckelfärdigt utförande. Mäklarfirman uppgav att boytan var 140 kvm. I verkligheten var den dock 124 kvm. Mäklarfirman har inte gett dem det korrekta antalet kvadratmeter, varför de har uppskattat den siffran.

De har inte heller informerats om att det funnits misstanke om att marken varit kontaminerad med olika gifter. En inventering av länsstyrelsen påbörjades 1999 och de har inte på något sätt blivit informerade om detta. Det har visat sig att området är förorenat med pentaklorfenol och dioxin.

Sedan avtalet ingicks i slutet av november 2005 har en markundersökning utförts men exploatören har inte utfört någon sanering.

Det har framkommit på andra vägar att det är vattenbrist i området. Vid avtalets ingående frågade de om det var något problem med mängden vatten eller vattenkvalitén. De fick veta att det fanns gott om vatten och att vattenkvalitén var god. Analysintygen utvisar dock tjänligt med anmärkning. Det finns oklarheter i de handlingar som framkommit i samband med förgiftningsskandalen som tyder på att brunnen är avsedd för sju hushåll och inte nio. Det har också i princip varit förenat med risk för saltvatteninträngning att använda vattnet.

De blev informerade om att magasinet på intilliggande tomt skulle rivras så att dess totala längd skulle bli 21 meter och att ytan som därmed frilades skulle utgöras av naturmark. Det står även i detaljplanen. I strid med gällande bygglov har området hägnats in i strid med gällande allemansrätt.

Handlingar i ärendet

Vid granskningen av handlingarna i ärendet har Fastighetsmäklarnämnden noterat att depositionsavtalet innehåller en bestämmelse innebärande att ränta som understiger 200 kr inte behöver redovisas.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Köpekontrakt skrevs för fastigheten den 25 november 2005. Samma dag tecknade köparna ett entreprenadavtal för byggnation av huset.

Från augusti 2005 till dess att köpekontraktet tecknades hade anmälarna omfattande kontakter med representanter för projektägaren avseende materialval, en stor mängd tillvalsbeställningar m.m. i entreprenaden. Ritningarna till entreprenaden var under hela perioden oförändrade. Entreprenadavtalet tecknade anmälarna med säljaren. Det var säljaren som förhandlade med anmälarna om entreprenaden. Till entreprenadkontraktet fanns även signerade bilagor som fasadritningar och planritningar över byggnationen. Huset byggdes under första halvan av år 2006 och anmälarna var vid olika tillfällen närvarande och följde byggnationen. De träffade själva inblandade underentreprenörer och projektägarens representanter. Han närvarade inte vid dessa tillfällen. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning och anmälarna tillträdde huset i juni 2006. Måtten och arean på huset i entreprenadavtalet har för anmälarna varit helt klarlagda under projektets gång genom ritningarna. I den mån han har vidarebefordrat ritningar och information till anmälarna har han fått uppgifterna från säljaren.

Länsstyrelsen har, först efter köpekontraktets ingående gått igenom olika områden och gjort en undersökning som kallas riskklassificering. Länsstyrelsens genomgång gjordes 2007 och provtagningar genomfördes i det område den aktuella fastigheten är belägen. Proverna är dock tagna ca. 1,5 år efter det att köpekontrakt skrevs och ett år efter tillträdet. Han har inte på något sätt varit delaktig i eller medverkat i dessa utredningar. Länsstyrelsen tycks i sin utredning ha haft flera kontakter med berörda parter och kommunen. Han har inte på något sätt varit delaktig i dessa kontakter eller tillfrågats.

Han beklagar den situation som anmälarna beskriver, men detta är ingenting som han har känt till. Han har gjort sedvanlig enklare undersökning av tomten, men han har inte utfört någon egen provtagning av marken eller haft någon skyldighet att göra det. Under förmedlingen av tomten har han inte fått någon information om eller känt till någon risk för markföroreningar.

Han har inte tagit del av någon vattenanalys och kan inte minnas att han fört någon diskussion med anmälarna angående vattenkvalitet eller vattentillgång. De av anmälarna påstådda bristerna gällande vattnet är okänd information för honom.

Anmälarna har anfört att det framförts information om att magasinet på närliggande fastighet skulle rivas till en längd om 21 meter och att marken skulle klassas som naturmark. Han ställer sig frågande till vem det är som påstås ha framfört denna information. Han har inte varit delaktig i detaljplaneprocessen. Han har svårt att se hur han skulle ha kunnat underlåta att informera om den på platsen redan befintliga byggnaden. Vad gäller staketet så är det uppsatt någon gång efter köpet. Han har inte vid något tillfälle hört talas om några framtida planer på uppsättning av staket på närliggande fastighet.

Vad gäller ränta på deponerade medel har han sedan en tid tillbaka ändrat sina rutiner i enlighet med Fastighetsmäklarnämndens praxis, vilket innebär att han numera avtalar om att ränta understigande 100 kr inte behöver utbetalas.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Ränta på deponerade medel

I det granskade depositionsavtalet anges att ränta som understiger 200 kr inte behöver redovisas.

Av förarbetena framgår att en fastighetsmäklare är skyldig att göra deponerade medel räntebärande och att räntan oavkortad skall utbetalas till den som får kapitalbeloppet (prop. 1994/95:14 s. 76).

Fastighetsmäklarnämnden har accepterat att parterna kan komma överens om att ränta under 100 kr inte utbetalas av fastighetsmäklaren (se protokoll FMN 11/1999). Mäklaren skall normalt lämna uppgift om den ränta som utgått på deponerade medel. Nämnden har dock inte haft något att invända mot förfaringssättet att mäklaren inte redovisar vad räntan uppgick till i de fall den understiger 100 kr och mäklaren enligt avtal tillgodogjort sig räntan. I sådana fall är det tillräckligt att mäklaren anger att uppbyren ränta understiger 100 kr (se protokoll FMN 2/2008). Enligt nämndens praxis strider det mot god fastighetsmäklarsed att en mäklare avtalar om att få tillgodogöra sig ränta som överstiger 100 kr (se 2005-04-13:3 i FMNs årsbok för 2005).

Mäklare X har uppgett att han numera ändrat sina rutiner i enlighet med Fastighetsmäklarnämndens praxis. Uppgifterna i ärendet föranleder därmed inte annat än ovanstående påpekanden.

Mäklarens upplysningsplikt

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

Anmälarna har anfört att de inte fått information om att marken var kontaminerad med pentaklorfenol i förening med dioxin. Mäklare X har emellertid framhållit att han vid tidpunkten för förmedlingen inte hade någon information eller kännedom om risken för markföroreningar.

Anmälarna har vidare anfört att boytan var mindre än vad som uppgetts. När fastigheten förmedlades var den ännu inte bebyggd. Förmedlingen avsåg enbart själva tomten. Av ärendet framgår att entreprenadavtal tecknades separat och att anmälarna i denna del förhandlade direkt med säljaren som tillika var entreprenör. Mäklare X har i sitt yttrande hävdatt att måtten och arean på huset i entreprenadavtalet har varit helt klarlagda för anmälarna under projektets gång genom ritningarna samt att i den mån han har vidarebefordrat ritningar och information till anmälarna har han fått uppgifterna från säljaren.

Vad gäller de av anmälarna påpekade bristerna avseende vattnet och dess kvalitet har mäklare X anfört att det var okänd information för honom och att han inte kan dra sig till minnes att han fört någon diskussion med anmälarna om vattnets kvalitet eller tillgången på vatten.

Mäklare X har även tillbakavisat den av anmälarna framförda kritiken beträffande magasinet på den närliggande fastigheten samt det därvid uppsatta staketet.

Vad som kommit fram i ärendet ger inte belägg för att mäklare X har åsidosatt sin upplysningsplikt. Ärendet skall därför avskrivas.

2008-11-19:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en fastighet kritiserat mäklare X. Anmälaren gör bland annat gällande att fullföljandet av köpet av fastigheten inte villkorats av att hennes bostadsrätt sålts, att det varit omöjligt att inom föreskriven tid genomföra besiktning av fastigheten, att mäklare X lämnat felaktig uppgift om bygglov för tillbyggnad samt att skriftligt uppdragsavtal inte upprättats för förmedlingen av bostadsrätten.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig i ärendet. Han har även tillfrågats om omständigheterna kring utformningen av nedan angiven besiktningssklausul i köpekontrakt undertecknat av parterna den 18 maj 2007.

§ 12 Särskild besiktning

”Köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig person. Besiktningen skall ske inom en vecka från kontraktsdagen. Om besiktningssklausulen utvisar att fastigheten har väsentliga fel eller brister som överstiger totalt 50 000 SEK har köparen rätt att frånträda köpet men måste i så fall som ett uttryckligt villkor i detta avtal skriftligen, och med kopia till fastighetsmäklaren, meddela säljaren att återgång skall ske. Köparen måste meddela säljaren detta senast fjorton dagar efter dagen för kontraktsskrivningen. Om köparen på detta sätt väljer att frånträda köpet ska handpenningen omgående återbetalas till köparen. Ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Om köparen väljer att inte utnyttja sin rätt till besiktning skall fastighetsmäklaren meddela detta snarast vilket medför att detta köpekontrakt omedelbart är gällande när handpenningen inbetalats på fastighetsmäklarens klientmedelskonto.”

Anmälan

Anmälaren har bland annat anfört följande.

Hon önskade sälja sin bostadsrätt och köpa en fastighet. Hon kontaktade mäklare X för att få komma på visning av en fastighet hon var intresserad av och anlät honom samtidigt för att förmedla hennes bostadsrätt. Efter värdering utannonserades bostadsrätten till försäljning. Hon hade inte tecknat ett skriftligt uppdragsavtal med mäklare X om förmedling av bostadsrätten. De hade endast en muntlig överenskommelse utan ensamrätt för mäklare X att sälja bostadsrätten. Inför kontraktsskrivningen för fastigheten frågade hon mäklare X om vad som skulle regleras i kontraktet, men fick inget råd. Köpekontraktet saknade villkor om att fullföljandet av köpet av fastigheten förutsatte försäljning av hennes bostadsrätt. Mäklare X uppgav till henne att villkoret inte var nödvändigt då det var han som skulle förmedla bostadsrätten. Köpekontraktet innehöll ett villkor om att hon måste låta garantibesiktiga fastigheten inom en vecka och att allt utöver denna vecka ej var förhandlingsbart. Det visade sig omöjligt att

besiktiga huset inom given tidsram. Vid kontraktsskrivningen garanterade mäklare X att bygglov fanns för ett inglasat uterum och en carport. Vid tillträdet uppdagades att bygglov saknades för uterummet. Hon försökte att komma i kontakt med mäklare X ett flertal gånger men han gick inte att nå.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Han upprättar alltid skriftliga uppdragsavtal med ensamrätt. I samband med köpeförhandlingarna om fastigheten frågade anmälaren om han ville förmedla hennes bostadsrätt. Uppdragsavtalet skrevs hemma hos anmälaren. Vad som hänt med hans kopia av uppdragsavtalet vet han inte. Han har alltid med sig alla handlingar i sin akt vid alla visningar, så också vid visningen av denna bostadsrätt. Han kan ha lagt akten tex. på köksbordet då han visade lägenheten. Numera har han alltid en kopia av uppdragsavtalet i sitt kassaskåp för säkerhetens skull. Även om kopian förkommit, är det ostridigt att anmälaren lämnat försäljningsuppdraget till honom och att han fått nyckel till lägenheten för att visa den. Angående uppgiften om att försäljning av anmälares bostad inte togs med som villkor i köpekontraktet, accepterade säljarna inga andra villkor än besiktningsvillkoret i § 12. Det fanns inga uppgifter från säljaren om att bygglov saknades för ny- eller tillbyggnad som han kunde förmedlat till anmälaren. Säljaren av fastigheten var helt ovetande om att ett sådant bygglov saknades.

Han uppmanade anmälaren muntligen innan kontraktsskrivningen att undersöka fastigheten och informerade om köparens undersökningsplikt av fastigheten och om den juridiska möjligheten i § 12 i köpekontraktet att inom viss tid besiktiga fastigheten med hjälp av en professionell besiktningsman för att utröna fastighetens status. Han erbjöd anmälaren en lista över lokala besiktningsmän som kunde besiktiga fastigheten med kort varsel. Denna möjlighet utnyttjade inte anmälaren inom den stipulerade tiden. Inte heller vände sig anmälaren till säljaren eller mäklaren med en begäran om utsträckning av tiden för besiktning. Frågan om att besiktiga fastigheten med certifierad besiktningsman innan kontrakt skrevs, togs aldrig upp. Anmälaren genomförde i stället en egen besiktning i samband med visningen. Vid kontraktsskrivningen uppfattade han och säljarna att besiktning inte var nödvändig eftersom anmälares sambo själv klarade besiktningen då han hade kontakter i byggbranschen. Han gick igenom kontraktets innehåll med anmälaren som förklarade sig nöjd.

Mäklare X har särskilt tillfrågats om vem som skulle bedöma kostnaderna för väsentliga fel eller brister i fastigheten och vad parterna kom överens om skulle utgöra ”väsentliga fel eller brister” enligt besiktningsklausulen och har därvid anfört följande.

Parterna diskuterade aldrig vad som skulle utgöra väsentliga fel eller brister i fastighet eller vem som skulle bedöma kostnaderna för att åtgärda fel eller brist i fastighet. I normalfallet gäller följande. Om köparen på egen hand, i samband med sin undersökning av fastigheten, upptäcker fel i fastigheten, som inte är bagatellartat, vänder sig köparen till säljaren eller till mäklaren och påtalar felen i fastigheten och begär en förhandling som syftar till sänkning av köpeskillingen. Man kan inte komma överens om att reglera fel i fastighet som ingen av parterna känt till. Om besiktningsmannen i besiktningsprotokollet påtalar fel eller brister kan besiktningsmannen själv informera köparen i samband med genomgång av protokollet om hur allvarligt han ser på bristerna eller felen. Är bristerna inte obetydliga och överstiger det angivna beloppet i § 12 i köpekontraktet, bör och brukar en erkänd byggnadsfirma anlitas som

parterna kan komma överens om. För att taxera skadan kan byggnadsfirman lämna en skriftlig offert på åtgärdande av felen eller bristerna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalet

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Bestämmelsen är tvingande i konsumentförhållanden. Med skriftlighetskravet uppnås bl.a. att uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren klargör att avtal verkligen har träffats samt uppdragsavtalets närmare innehåll. I förevarande fall har anmälaren uppgett att något skriftligt uppdragsavtal inte upprättats. Mäklare X har inte heller kunnat visa att det förelegat ett skriftligt uppdragsavtal. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X brutit mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han meddelas varning.

Fastighetsmäklarnämnden vill även påpeka att det åligger en fastighetsmäklare att vara akt-sam vid hanteringen av handlingar som upprättats med anledning av förmedlingsuppdrag.

Besiktningssklausulen

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

Enligt det aktuella villkoret i § 12 är en förutsättning för att köparen skall få frånträda köpet att fastigheten har fel eller brister överstigande 50 000 kr. Det saknas uppgift om vem som skall bedöma om fastigheten har väsentliga fel eller brister överstigande totalt 50 000 kr. Genom denna brist föreligger risk för tvist om vilken utredning som krävs för att köparen skall ha rätt att frånträda köpet. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed då han medverkat till utformningen av en oklar klausul. För detta skall han meddelas varning. Nämnden finner även att villkoret saknar anvisning om vad som avses med "väsentliga fel eller brister" och får därför anses otydligt formulerat. Nämnden anser dock att den i denna del kan stanna vid detta påpekande.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning för att han i strid mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen underlåtit att upprätta skriftligt uppdragsavtal samt för att han i strid mot god fastighetsmäklarsed medverkat till en besiktningssklausul som är oklar genom att den saknar uppgift om vem som skall bedöma om fastigheten uppvisar väsentliga fel eller brister överstigande ett visst belopp.

2008-11-19:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X uppgivit felaktig uppgift om fastighetens driftskostnader avseende fastighetens elförbrukning.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig i ärendet. Hon har även förelagts att yttra sig över utformningen av nedan angiven besiktningssklausul i köpekontrakt och över att uppgift om inteckning i fastigheten saknas i objektsbeskrivningen.

§ 13 Besiktning

”Köparen har upplysts om sin undersökningsplikt och har möjlighet att besiktiga huset inom två veckor från dagens datum och har inom denna tid rätt att häva köpet om det framkommer större fel eller brister i fastigheten. Sådan framställan skall göras till säljarna eller till mäklaren skriftligt senast 2007-12-07.”

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

I samband med köpet av fastigheten uppgav mäklare X till dem att fastighetens driftskostnader avseende elförbrukning uppgick till 15 000 kr per år. Elkostnaden baserades på det tidigare hushållets förbrukning (fem personer, två vuxna och tre barn). Den verkliga kostnaden för uppvärmning av fastigheten var åtminstone 25 % högre än vad mäklare X uppgivit till dem.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Hon fick uppgifterna från säljaren om fastighetens elförbrukning dels muntligen, dels skriftligen i en s.k. checklista. Anmälarna tillfrågades om de önskade en boendekostnads kalkyl, men avstod från detta. Uppdaterade obligatoriska uppgifter om inteckningar och servitut etc. överförs via fastighetsutdraget direkt in i deras system via Lantmäteriet. Uppgifterna överförs automatiskt till objektsbeskrivningen. Hon medger att i detta fall föll uppgiften om inteckning i fastigheten bort. Hon vet inte vad som har hänt. Hon har till sitt yttrande fogat ett utdrag från fastighetsregistret. Besiktningssklausulen i § 13 i köpekontraktet är en s.k. öppen klausul. Om köparen hittar fel eller brister i fastigheten står det denne fritt att häva köpet. Det fanns inget avtalat mellan parterna om förutsättningarna för köpets återgång.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgift om inteckning i objektsbeskrivning

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

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

Mäklare X har vidgått att hon inte angivit uppgift om inteckning i fastigheten i objektbeskrivningen. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X genom att inte redovisa uppgift om befintlig inteckning i fastigheten i objektsbeskrivning åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall hon meddelas varning.

Besiktningssklausulen i § 13

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att uttrycket ”större fel eller brister” i § 13 i köpekontraktet är oklart till sin utformning och skulle lätt kunna leda till tvist mellan parterna redan av den anledningen. Nämnden finner dock att den i denna del kan stanna vid detta påpekande.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning av den anledningen att uppgift om inteckning saknas i objektsbeskrivningen.

Övrigt

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

2008-11-19:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om nyttjanderättsavtal och mäklares medverkan vid kontraktskrivning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Anmälarna är köpare av en tomt och ett nyproducerat hus. De har framfört kritik mot mäklare X för oklarheter i köpekontraktet och för bristande information om ett nyttjanderättsavtals innebörd.

Anmälan

Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

I köpekontraktet garanterade säljaren att fastigheten på tillträdesdagen inte var intecknad till högre belopp än ett visst belopp, att stämpelskatt erlagts och att fastigheten inte belastades av servitut/och eller nyttjanderätt. Trots detta angavs under rubriken Bilagor punkten 4 ”Nyttjanderättsavtal”. Mäklaren visade ett nyttjanderättsavtal före köpet och förklarade att avtalet innebar att ägarna till grannfastigheten hade rätt till det befintliga staketet vid den sydöstra tomtgränsen. Information lämnades dock inte om att staketet vid den sydvästra tomtgränsen gick en meter in på tomten. Vid ett s.k. byggmöte i april 2007 upplystes de om att innebörden av avtalet var att grannen skulle ha rätt att utnyttja samtliga områden väster och söder om staketet. Det innebär att de inte kan nyttja ca 30 kvm av fastigheten som totalt omfattar 758 kvm. De har i efterhand fått uppgift om att en nyttjanderätt är personlig; nya ägare till grannfastigheten träder inte automatiskt in i tidigare ägares ställe. Avtalet ger emellertid i sin utformning sken av att vara ett servitutsavtal. Ett sådant avtal får dock inte innebära ett totalt ianspråktagande av hela eller del av den tjänande fastigheten. Det är tveksamt om avtalet uppfyller de krav som ställs på ett servitutsavtal. Mäklare X borde ha reagerat på att avtalet kallades nyttjanderättsavtal och att det är utformat som ett servitutsavtal. Hon borde ha gjort dem uppmärksamma på att innebörden, omfattningen och giltigheten av avtalet var oklar. Mäklare X var inte närvarande vid kontraktskrivningen, den lät hon en administratör vid mäklarföretaget ombesörja.

Till anmälan har fogats kopia av ett avtal med följande lydelse. *Nyttjanderättsavtal. Fastigheten A upplåter härmed för fastigheten B rätt till befintligt staket vilket avgränsar fastigheterna samt infart till fastigheten B och är beläget innanför fastighetsgräns på fastigheten A. Detta avtal är icke tidsbegränsat och kan endast upphävas eller ändras genom skriftligt samtycke mellan lagfarna ägare av respektive fastighet.* Avtalet, som är daterat den 7 april 2006, är undertecknat av tre personer/delägare som är identiska för båda fastigheterna.

Anmälaren har även inkommit med köpekontraktet avseenden den aktuella överlåtelsen. Överlåtelsehandlingen är undertecknad av köpare och säljare den 11 augusti 2006. Säljare av fastigheten är ett aktiebolag. Säljarens namnteckning har bevitnats av administratören. I § 5 finns följande noterat om Belastningar m.m.; *Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad till högre belopp än totalt xxx xxx kr (1 stycken pantbrev) och att*

stämpelskatten erlagts och inte belastas av servitut och/eller nyttjanderätt. Fastigheten har del i följande samfälligheter och/eller gemensamhetsanläggningar:

Last, Officialservitut: Väg

Last, Officialservitut: Vatten och avloppsledningar

Last, Avtalsservitut: Förbud industriella anläggningar mm

Enligt särskilda noteringar i köpekontraktet har dels köparen separat mottagit en kopia av tomtkarta, dels ett nyttjanderättsavtal fogats som bilaga till kontraktet. Köpet villkorades av att köparen senast en vecka efter undertecknandet även tecknade ett entreprenadkontrakt med säljaren.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Nyttjanderättsavtalet

När en fastighet besväras av en nyttjanderätt åligger det överlåtaren, i förhållande till nyttjanderättsinnehavaren, att göra förbehåll om upplåtelsen (se jordabalken 7:11). Det finns inte några formkrav för ett sådant förbehåll. Om en förvärvare av den belastade fastigheten har kännedom om en upplåten nyttjanderätt har detta samma verkan som ett förbehåll om nyttjanderättens bestånd (se jordabalken 7:14). Det är inte nödvändigt att ett förbehåll tas in i köpekontraktet för att vara giltigt. Säljarens garanti i köpekontraktet om att fastigheten inte belastas av några ytterligare nyttjanderätter än de som räknas upp i nämnda paragraf är således inte felaktig. Av god fastighetsmäklarsed följer att mäklaren har en skyldighet att tillse att alla överenskommelser som parterna träffar är skriftliga, i vart fall när det gäller överenskommelser av någon betydelse. Hon har bilagt det skriftliga avtalet till köpekontraktet vilket innebär att hon har tillsett att det finns skriftlig dokumentation som stödjer upplåtelsens bestånd vid fastighetens övergång till köparen.

Hon har kontrollerat inskrivna belastningar och frågat säljaren om det fanns några andra servitut eller nyttjanderätter. Säljarens svar och det skriftliga nyttjanderättsavtalet har vidarebefordrats till köparna. Säljaren ansvarar för dessa uppgifter.

Kontraktskrivningen

Hon var förhindrad att närvara vid kontraktskrivningen på grund av en familjeangelägenhet. Det föreligger inte någon absolut skyldighet för en mäklare att närvara. Det förekommer till exempel ofta att handlingar skickas per post, vilket anses acceptabelt. Hennes agerande strider inte mot god fastighetsmäklarsed.

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

Tiden för kontraktskrivningen bokades redan en vecka i förväg. Det var svårt att finna en tid då köpare, säljare och mäklare kunde närvara samtidigt. Parterna kom överens om en tid för kontraktskrivning. De var redan vid bokningen informerade om att hon inte kunde närvara vid den tiden. Det var ett aktivt val från parternas sida. Hon utsåg en sekreterare hos mäklarföretaget att hjälpa parterna med handlingarna och utföra identitetskontrollen. Villkoren var klara för parterna redan när tiden för kontraktskrivningen bokades in. Objektet var en obebyggd tomt, ingen handpenning skulle erläggas och det fanns inga så kallade svärvillkor. Kontraktet undertecknades av säljarna vid detta tillfälle. Köparna tog med sig kontraktet för att

konsultera en jurist. Köparna skrev på den 15 augusti 2006 och det skickades till henne per post.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Nyttjanderättsavtalet

Det är ostridigt att mäklare X visat nyttjanderättsavtalet för köparna före kontraktskrivningen och att det gjorts en hänvisning till avtalet i köpekontraktet. De oklarheter och tolkningsproblem som anmälarna påtalat avser i första hand utformningen av avtalet. Bristerna kan emellertid inte anses vara av sådan art att mäklare X haft anledning att reagera särskilt eller att hon – på annat sätt än vad som redan skett – borde uppmärksammat spekulanter och köpare på avtalet.

Kontraktskrivningen

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen framgår att vid fullgörandet av ett förmedlingsuppdrag bör bland annat den grundliga genomgången av hela överlåtelseavtalet – som bör ske innan parterna undertecknar handlingen – inte kunna överlåtas till en oregistrerad medhjälpare (prop. 1994/95:14 s 45).

Fastighetsmäklarnämnden har i ett tillsynsärende uttalat att omsorgsplikten innebär att fastighetsmäklaren skall bistå säljare och köpare med de råd och upplysningar parterna 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).

Det aktuella köpet var gällande endast under förutsättning att köparen senast en vecka efter tecknandet av köpekontraktet även tecknade ett entreprenadkontrakt med säljaren. En sådan omständighet bör föranleda mäklaren att vara särskilt observant och tillse att köparen uppfattat villkoret på rätt sätt (jämför 2002-02-18:3 i FMNs årsbok för 2002). Det kan därför ifrågasättas om förutsättningarna för en kontraktskrivning utan mäklares närvaro var uppfyllda i det aktuella fallet. Fastighetsmäklarnämnden har emellertid funnit, med hänsyn till vad mäklare X anfört om parternas överenskommelse och omständigheterna i övrigt, att det inte kan anses utrett att hon agerat i strid med god fastighetsmäklarsed i detta avseende.

Uppdragsavtalet

Mäklare X har undertecknat det aktuella uppdragsavtalet ”För C M Stockholm AB”. Fastighetsmäklarnämnden vill därför erinra om att det uppdrag som en fastighetsmäklare får av en uppdragsgivare är ett personligt uppdrag med ett personligt ansvar. Om uppdragsavtal och andra handlingar undertecknas i mäklarföretagets namn är risken stor att uppdragsgivare vilseleds om partsförhållandet. Med detta påpekande lämnar nämnden frågan.

Övrigt

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

2008-11-19:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift om kabel-TV

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparen av en bostadsrätt som mäklare X haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har bland annat kritiserat mäklaren för att de uppgifter som lämnats om kabel-TV varit felaktiga.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Mäklare X har brustit i informationen till köparen före köpet. Uppgiften om att ”grundutbud” för kabel-TV ingick i månadsavgiften var felaktig eftersom det endast var anslutningen till kabel-TV som ingick. Då hon efter köpet frågade mäklare X vad uttrycket ”grundutbud” betydde svarade han först att det var kanal 3 och 5 med flera. Senare ändrade han sin version och gick på säljarens linje. Då tvist uppstått mellan parterna har mäklare X inte bistått henne att få ersättning från säljaren.

Förutom bland annat köpekontrakt och objektsbeskrivning har anmälaren bifogat pressmeddelande från leverantören av kabel-TV med information om det analoga ”grundutbud” som företaget avser att tillhandahålla.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttrande och sammanfattningsvis anfört följande.

Han vet att månadsavgiften är av väsentlig betydelse för en köpare. Han har därför lämnat korrekta uppgifter om vad som ingår, dvs. att inga extra kostnader utgår för värme, VA och kabel-TVs grundutbud. Han har hämtat uppgiften om utbudet från säljaren, föreningens ordförande samt leverantörens hemsida – från vilken han fått bekräftat att grundutbudet i fastigheten är just kanalerna 1, 2 och 4. Anmälaren har inte ställt någon fråga eller bett om något förtydligande när det gäller utbudet före köpet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av utredningen i ärendet framgår att frågan om tillgång till kabel-TV i den aktuella bostadsrättsföreningen inte diskuterats särskilt inför kontraktskrivningen. Utgångspunkten är därför den information som lämnats i objektsbeskrivningen och i köpeavtalet, i första hand formuleringen ”Kabel-TV grundutbud”. Med hänsyn till vad mäklare X anfört om omständigheterna kring uppgiften om kabel-TV och de kontroller han gjort med bostadsrättsföreningen och leverantörens hemsida anser Fastighetsmäklarnämnden att det inte kan anses visat att han haft anledning att vidta ytterligare åtgärder. Nämnden vill dock framhålla att om det framkommer att utbudet av kabel-TV skulle vara av särskilt intresse för en spekulant kan det finnas anled-

2008-11-19:6

ning för mäklaren att uppmana spekulanten att ta del av marknadsföring och villkor för abonnemang från aktuell leverantör.

Fastighetsmäklarnämnden vill upplysningsvis framhålla följande. Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud. Av kravet på opartiskhet följer att mäklaren normalt inte kan lämna annat än allmän information om gällande rätt och avtalsinnehåll till part för det fall tvist uppkommer efter det att förmedlingsuppdraget fullgjorts. Vad som framkommit i övrigt föranleder inte någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2008-11-19:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring av objektet, utformning av besiktningssklausul och handhavande av deponerade medel m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparen av en fastighet. Anmälaren har efter det att besiktning genomförts valt att begära återgång av köpet med stöd av ett återgångsvillkor i köpekontraktet. Tvist har uppkommit mellan parterna om del av handpenningen varvid mäklaren överfört beloppet till länsstyrelsen enligt lag (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.

Anmälan

Mäklare X har mottagit handpenningen om 830 000 kr med uppdrag att hålla beloppet i deposition i avvaktan på att ett köpekontrakt avseende fast egendom antingen skulle återgå eller fullföljas. Återgång har begärts och det har då ålegat mäklaren att återbetala hela beloppet. Istället har mäklare X tagit initiativ till ett sammanträffande mellan parterna. Det ägde rum på hennes kontor. Vid detta möte framförde säljaren och mäklare X kritik mot besiktningsskottet och mot hans agerande i samband med besiktningen. Säljaren förklarade vid detta tillfälle att denne inte avsåg att medverka till någon återbetalning av det deponerade beloppet med mindre än att en ersättning om 150 000 kr betalades i anledning av den misslyckade försäljningen. Han skulle vara tvungen att processa för att få tillbaka sin handpenning. Inför detta hot accepterade han att återbetalningen av handpenningen endast omfattade 680 000 kr. Köpeavtalet har gått tillbaka. Mäklare X har därmed saknat rätt att inte återbetala hela handpenningen. Han har för avsikt att föra talan mot mäklaren vid allmän domstol.

Mäklare X har haft vetskap om att en tidigare försäljning av fastigheten återgick med anledning av att huset flyttats och att säljaren underlåtit att slutbesiktiga huset. Det är sannolikt att de brister som antecknats i köparens besiktningsskottet också fanns i ett tidigare upprättat skottet. Mäklare X skulle i så fall haft vetskap om dessa brister och haft en skyldighet att upplysa om skottet eller vart fall det huvudsakliga innehållet i det.

Handlingar i ärendet

Anmälararen har inkommit med bland annat köpekontrakt och depositionsavtal. Villkoret om särskild besiktning anger följande förutsättning för köparens rätt till återgång --- *I det fall besiktningsmannen anmärker på fukt-/mögelskador, konstruktions- material- eller utförandefel, äger köparen rätt att begära köpets återgång.* Tidsfrister och anvisningar framgår av villkoret. I depositionsavtalet finns följande klausul *Uppstår tvist som avser fastighetsmäklarens redovisning enligt detta depositionsavtal - får redovisning ske först sedan det föreligger förlikning mellan parterna eller lagkraftvunnen dom.*

Mäklaren

I samband med att köparen accepterade säljarens utgångspris under en fredagskväll framfördes krav på att hon omgående skulle ta bort objektet från Hemnet. Hon förklarade att hon hade som princip att inte ta bort annonsen från Hemnet förrän "allt är klart". Eftersom säljaren inte kunde slutföra affären förrän på tisdagen efter helgen och köparen var påstridig gick hon dock med på detta. Köpet har således inte pressats fram under någon stressig budgivning. Hon översände kontraktförslag för genomläsning och inför kontraktskrivningen träffades parterna vid fastigheten för att diskutera uppförandet av ett garage. Hon frågade om inte parterna önskade gå in i huset men de önskade istället skriva kontrakt omgående. På kontoret kommenterade hon besiktningsklausulen och förklarade att köparen måste vara medveten om att huset var från 1980 och att besiktningsmannen skulle komma att ta upp en hel del i sitt protokoll. Dagen efter besiktningen ringde köparen och meddelade att han önskade återgång av köpet. Hon försökte då lugna honom med att säga att man kunde vänta till besiktningsmannen skrivit ut protokollet så att det fanns något konkret att utgå från. Efter köparens första brev med begäran om återgång uppmanade hon honom att precisera vilket eller vilka fel han önskade åberopa. Hon erhöll en ny begäran om återgång per post. Säljaren meddelade att denne inte avsåg att medverka till en återgång. Efter initiativ av köparen blev det ett möte. Köparen hade då en advokat med sig. Innehållet i besiktningsprotokollet diskuterades varvid parterna träffade en överenskommelse om att köparen skulle ersätta säljaren med 150 000 kr. Köparens ombud erbjöd sig att bekräfta parternas avtal skriftligt. Köparen har härefter varit oanträffbar och något avtal har inte översänts från ombudet. Hon har därför erbjudit sig att ta fram en sådan handling. Köparens far har emellertid tagit kontakt med henne på olika sätt vilket hon uppfattat som obehagligt. Eftersom hon även mottagit hotelser har hon uttryckligen undanbett sig oanmälda besök från denne.

En tidigare försäljning har återgått med anledning av att "slutintyg" inte utfärdades inom angiven tid. Säljaren har inför den nu aktuella försäljningen upplyst om att påpekanden enligt tidigare besiktningsprotokoll var åtgärdade och hon har erhållit kopia av utfärdat "slutbevis".

Fastighetsmäklarnämndens bedömning*Annonseringen*

Med anledning av mäklare Xs egna uppgifter om spekulantens krav på att objektet omgående skulle tas bort från Hemnet vill Fastighetsmäklarnämnden framhålla följande. Det kan finnas anledning att fortsätta marknadsföringen av ett objekt även efter det att säljaren accepterat ett bud och parterna avtalat om tid för kontraktskrivning. Det torde därför strida mot god fastighetsmäklarsed att följa en spekulants önskemål beträffande upphörande av marknadsföringen utan samtycke från uppdragsgivaren. Med hänsyn till att omständigheterna kring mäklare Xs agerande i detta avseende inte kan anses klarlagda anser nämnden dock att det kan stanna vid detta påpekande.

2008-11-19:7

Besiktningssklausulen

Enligt den aktuella besiktningssklausulen har köparen rätt att åberopa återgång i de fall besiktningssmannen anmärker på fukt-/mögelskador, konstruktions- material- eller utförandefel. Det föreligger risk för tvist mellan parterna om tolkningen av villkor som innehåller begränsningar till vissa typer av fel. Det kan inte uteslutas att den tvist som uppkommit är föranledd av villkorets utformning i denna del.

Om en återgångssklausul innehåller begränsningar eller andra förutsättningar för köparens rätt till återgång åligger det mäklaren att noga förklara innebörden. Mäklare X har uppgivit att hon kommenterat klausulen för parterna och att hon bland annat gjort köparen uppmärksam på husets ålder. Det kan ifrågasättas om hon genom detta förklarat klausulens innehåll och konsekvenser tillräckligt tydligt. Det är emellertid inte utrett att hon åsidosatt sin omsorgs- och informationsplikt på ett sådant sätt att hon brutit mot god fastighetsmäklarsed i detta avseende.

Depositionen

I det depositionsavtal som undertecknats av köparen, säljaren och fastighetsmäklaren finns en särskild klausul om att redovisning får ske först sedan det föreligger förlikning mellan parterna eller lagkraftvunnen dom för det fall att det uppstår tvist som avser mäklarens redovisning. Avtalet innebär att mäklaren har en innehållanderätt och därmed inte kan åläggas att själv ta beslut om vem av parterna som har rätt till handpenningen. Av utredningen framgår vidare att mäklare X deponerat hos länsstyrelsen den del av handpenningen som inte redovisats till köparen enligt parternas överenskommelse. Fastighetsmäklarnämnden har inte något att invända mot mäklare Xs agerande i denna del.

Övrigt

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

2008-11-19:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat en tidningsartikel av vilken framgår att mäklare X lämnat felaktiga uppgifter om ett objekt han haft i uppdrag att förmedla. I anledning av vad som framkom i artikeln har Fastighetsmäklarnämnden den 17 juli 2008 beslutat att granska hans agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget.

Mäklare X har förelagts att yttra sig bland annat över uppgifterna i artikeln och att ge in handlingar som finns i uppdraget.

Mäklare X har till Fastighetsmäklarnämnden även ingett en fotostatkopier av såväl köparnas som uppdragsgivarens identitetshandlingar. Fotostatkopier på uppdragsgivarens identitetshandling är undertecknat av mäklare X den 17 juli 2008 samma datum som köpekontraktet undertecknades. Uppdragsavtalet är emellertid undertecknat den 4 februari 2008.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande dels redogjort för sitt agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget dels besvarat frågor beträffande identitetskontrollen av uppdragsgivaren.

Jag har under hela min yrkesverksamma tid haft som målsättning att framföra korrekta uppgifter till såväl köpare som säljare. Jag har aldrig medvetet lämnat felaktiga uppgifter eller undanhållit uppgifter för en spekulant. För att underlätta för en köpare och för att jag skall ha fullgjort mina ålägganden försöker jag samla in och överlämna så mycket material som möjligt---

I det här fallet misstolkade jag den översiktsplan som fanns på nätet över det aktuella området. Det bör dock med skärpa påpekas att säljaren vid vår första kontakt uppgav att det ej kunde byggas framför huset då han varit i kontakt med markägaren som varken nu eller i en överskådlig framtid hade för avsikt att sälja marken för bebyggelse, dessutom planläggs f.n. ett större område för villabebyggelse vilket torde täcka behovet för överskådlig tid. Tidningsartikeln hade rätt så till vida att enligt Ö.P. skulle man kunna få planlägga området framför huset.

Jag skulle aldrig komma på tanken att medvetet vilseleda en kund som sedan skulle vara missnöjd med mitt agerande och med mäklarfirmen. En sådan strategi håller inte i en så förhållandevis liten ort som V..

I samband med att köparen förevisades fastigheten den 15/7 2008 informerades de utförligt om den gällande översiktsplanen och vad detta kan innebära i framtiden.

Vad beträffar identitetskontroll kan jag bara konstatera att jag fortsättningsvis skall bli ännu noggrannare med att alltid göra identitetskontrollen vid undertecknandet av förmedlingsuppdraget.

Vid telefonsamtal den 31 oktober 2008 bekräftade mäklare X att han kontrollerat säljarens tillika uppdragsgivarens identitet i samband med att köpekontraktet undertecknades den 17 juli 2008.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem. Mäklaren får inte okritiskt förmedla påståenden av säljaren. Frågan i ärendet är om mäklare X genom att ha lämnat felaktiga uppgifter kan anses ha brustit i sin upplysningsskyldighet enligt nämnda bestämmelse.

Av utredningen framgår att mäklare X, på grund av felläsning av en översiktsplan, lämnat felaktig uppgift till en spekulant om områdets planering. Även om uppgiften i praktiken hade visst stöd av säljarens uppgift om att markägaren uppgett att det inte skulle byggas framför huset inom en överskådlig framtid har mäklare X haft ett självständigt ansvar för att de uppgifter han tillhandahållit är korrekta. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att ge inkorrekta uppgifter om ett objekt men med beaktande av att han informerat de slutgiltiga köparna om att det finns en översiktsplan över området framför huset och vilka konsekvenser planen skulle kunna medföra kan förseelsen anses som ringa och påföljd därför underlåtas.

Identitetskontrollen

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 förevarande ärende har mäklare X vidgått att han underlåtit att kontrollera uppdragsgivarens identitet före ingåendet av uppdragsavtalet.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa även annan lagstiftning än fastighetsmäklarlagen som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Mäklare X har i strid mot bestämmelser i lagen om åtgärder mot penningtvätt underlåtit att kontrollera uppdragsgivarens identitet före ingåendet av uppdragsavtalet. För detta skall han varnas.

2008-11-19:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldighet att informera om ändring av färjetrafik och uppgift om ansvarig mäklare

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

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

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgivit följande. De köpte den 30 juli 2007 en fastighet som är belägen på en klipphylla ovanför ett färjeläge. Färjan som trafikerar färjeläget är en bilfärja som under dagtid går i skytteltrafik. Under hösten 2006 började diskuteras att öka färjans kapacitet vilket ledde fram till att den befintliga färjan skulle bytas ut mot en större färja. I mitten av april 2007 provkördes den nya färjan vilket föranledde säljarna att begära inlösen av den aktuella fastigheten hos Vägverket. Inverkan av den nya färjan på fastigheten var enorm. Den nya färjan var ca fyra meter högre än den gamla och innebär att färjepersonalen kommer att ha full insyn i huset och på den del av tomten som används. Därutöver förstörs den utsikt som till stor del motiverat fastighetens pris. Till detta kommer att färjan är stationerad på orten vilket gör att den kommer att påverka fastigheten all tid som den inte går. Provkörningen av den större färjan visade behov av vissa justeringar av färjan och färjelägena. Detta medförde att den gamla mindre färjan fick fortsätta trafikera färjeleden under resterande del av våren och sommaren 2007. Säljarna valde, då den mindre färjan tillfälligtvis åter var i drift, att försöka sälja fastigheten. Vid försäljningen lämnades ingen information om det förestående färjebytet vare sig av säljarna eller mäklarna trots att båda dessa parter haft vetskap om det förestående färjebytet och att detta var orsaken till försäljningen. Det har vidare stått klart för säljarna och mäklarna att färjebytet haft en inte obetydlig inverkan på fastighetens värde. Mäklare Y och mäklare X har varit medvetna om det förestående bytet av färja med anledning av artiklar i tidningarna i området. Köparna som inte kom från orten har inte haft någon kunskap om det förestående färjebytet. Mäklarna har inte lämnat de uppgifter till köparna som god fastighetsmäklarsed kräver. Köparna bestrider att en av säljarna skulle ha upplyst om förändringar av färjetrafiken. Det måste anses åligga en fastighetsmäklare att upplysa köpare om förestående förändringar i närområdet som kommer att ha stor påverkan på fastigheten. Några utfästelser från Vägverket om att den stora färjan V inte skulle sättas i trafik har inte gjorts. Ett försök med den mindre färjan C gjordes men fungerade inte varför den stora färjan V från 2008 är i full trafik i färjeleden.

Mäklaren

Fastigheten ligger ca 40 meter från färjeläget och det står klart för alla som besöker fastigheten att färjeläget har en störningseffekt på fastigheten. Den färja som vid tidpunkten för överlåtelsen trafikerade sträckan heter S. Då det blev tal om att istället sätta in färjan V protesterade säljarna på grund av färjans storlek. Färjan V var emellertid inte det enda alternativ som diskuterades utan det fanns även en annan betydligt mindre färja C som diskuterades.

Vägverket informerade, ca en vecka efter det att förmedlingsuppdraget ingicks, säljarna om att den större färjan V inte skulle sättas in på den aktuella sträckan utan att det istället skulle bli den mindre färjan C. En förälder till en av köparna har till mäklare Y framfört att köparna inte brydde sig om att fastigheten var belägen så nära färjeläget. En av säljarna har vid minst två tillfällen försökt informera köparna om att färjan C, som var 10 meter längre än nuvarande färja, skulle trafikera sträckan framöver. Trots närheten till färjeläget och med information om att en ny färja skulle trafikera sträckan beslutade sig köparna för att köpa fastigheten. Vid tidpunkten för förmedlingen av fastigheten har det således inte på något sätt varit klart hur färjeproblematiken skulle lösas. Ändringen är att jämföra med att SJ beslutar att köra med en annan typ av tåg på en viss sträcka. Den typen av förändringar får tas med i beräkningen om man bor 40 meter från en hamn.

Övrigt

Av en skrivelse från säljarna till företaget F den 31 maj 2007 framgår att säljarna köpte fastigheten i oktober 2006 för 2 750 000 kr och att det mäklar företag som de köpte fastigheten genom värderat fastigheten till ca 1 600 000 kr – 1 850 000 kr efter att ha sett den stora färjan V på bild utanför fastigheten.

På begäran av Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X gett in kopia av förmedlingsuppdraget där det framgår att han ansvarat för uppdraget, vidare anges bland annat följande.

Uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att förmedlingsarbetet i vissa delar kan komma att utföras av L, K, M, P eller G.

Undertecknad fastighetsmäklare bibehåller dock det fulla ansvaret för uppdraget.

I en beskrivning över fastigheten, som undertecknats av köparna och säljarna den 30 juli 2007, anges mäklare Y som ansvarig fastighetsmäklare.

Ärendet avseende mäklare Y avskrevs under handläggningen av ärendet den 12 november 2008.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Nya färjan

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

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

Bestämmelsen om mäklarens upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena (prop. 1983/84: 16 s. 37 f) till denna lag anges att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet är av betydelse. 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.

Av utredningen kan utläsas att orsaken till försäljningen torde ha varit att en ny större färja skulle trafikera färjeläget. Av utdrag ur ortens tidningar framgår att frågan om färjetrafiken varit föremål för ett antal artiklar. Det torde därför vara allmänt känt på orten och för den på O verksamme fastighetsmäklaren att färjetrafiken var föremål för kommande förändringar även om färjetrafiken vid tidpunkten för den aktuella försäljningen drevs med den gamla mindre färjan. Mot bakgrund av att den kritiserade försäljningen ägde rum mindre än ett år efter det att säljarna köpt fastigheten och att det förekommit ett antal artiklar beträffande frågan om färjetrafiken i ortspressen finner Fastighetsmäklarnämnden att den för uppdraget ansvarige fastighetsmäklaren, mäklare X, borde ha förhört sig om huruvida köparna, som kom från annan ort, varit medvetna om relevanta förändringar i färjetrafiken. Det förfaller osannolikt att GO, även om han inte kände till säljarnas skrivelse till Vägverket, inte insett att försäljningen ägde rum på grund av kommande förändringar i färjetrafiken och de olägenheter som skulle uppkomma med anledning härav. Det finns i ärendet, utöver säljarnas uppgift i saken, inga egentliga belägg för att Vägverket utlovat att den stora färjan V inte efter sommaren 2007 skulle trafikera den aktuella sträckan. Fastighetsmäklarnämnden finner att det ålegat mäklare X att i egenskap av ansvarig för uppdraget tillse att köparna informerades om att frågan om hur färjetrafiken skulle komma att lösas var under utredning och att frågan var högst väsentlig för den aktuella fastigheten. Att så inte skett medför att mäklare X brutit i sin omsorgsplikt vad avser köparna. Förseelsen motiverar en varning.

Ansvarig fastighetsmäklare

Av utredningen framgår att mäklare X varit den för uppdraget ansvarige fastighetsmäklaren. Trots detta anges på objektsbeskrivningen att mäklare Y varit ansvarig fastighetsmäklare.

Enligt 1 § fastighetsmäklarlagen avses med fastighetsmäklare fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter. Den för uppdraget ansvarige fastighetsmäklaren kan endast delegera begränsade uppgifter till annan fastighetsmäklare. Genom att ange att annan mäklare ansvarat för uppdraget än vad som de facto varit fallet har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är inte att betrakta som ringa och motiverar en varning.

Påföljd

Mäklare X skall varnas på grund av att han brutit i sin omsorgsplikt beträffande köparen vad avser information om kommande förändringar avseende färjetrafiken och på grund av att det i samband med förmedlingen lämnats fel uppgift om vem som varit ansvarig fastighetsmäklare.

2008-11-19:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om information angående försäkring

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet riktat kritik mot mäklare X och hävdade att denne underlåtit att informera dem om att självrisker vid åtgärd av dolt fel i normalfallet betalas av säljaren.

Anmälan

Anmälarna har sammanfattningsvis anfört följande. Vid köpet av en fastighet hade säljaren tecknat en så kallad säljaransvarsförsäkring hos företaget A via mäklarföretaget. Den beskrevs av mäklare X endast som ett skydd till deras fördel om säljaren vid ett dolt fel inte skulle ha råd att täcka de uppkomna kostnaderna. Självrisker vid åtgärd av dolt fel var för deras del ett halvt prisbasbelopp (ca 20 000 kr). Det anges i kontraktet att de får stå för självrisker. När ett dolt fel sedermera upptäcktes fick de genom kontakter med Konsumenternas försäkringsbyrå veta att självrisker i normalfallet helt betalas av säljaren. De är därför kritiska mot att mäklare X inte informerat dem om att självrisker i normalfallet betalas av säljaren och att de i praktiken avskrev sig möjligheten att få ersättning för alla dolda fel som understiger 20 000 kr.

Mäklaren

Varudeklarerat är inte en ansvarsförsäkring för säljaren som de konkurrerande försäkringarna på marknaden vilka kommenterats av Konsumenternas Försäkringsbyrå. Varudeklarerat försäkrar att fastigheten har det skick som framgår av den till försäkringen hörande besiktningen. Det innebär att försäkringen lämnar skydd i tio år om det i efterhand visar sig att det fanns fel och brister vid köpet som inte framgick av besiktningsprotokollet. Försäkringen täcker både fel som inte gick att upptäcka och fel som besiktningsmannen borde ha upptäckt. Som ytterligare skydd lämnas även ersättning om riskkonstruktioner visar sig vara skadade redan vid försäljningen utan att det framgick av besiktningen. Säljaren betalar för försäkringen men lämnar över försäkringsskyddet till köparen som vid misstanke om fel kan vända sig direkt till försäkringsbolaget och få utrett om skada föreligger eller inte och dessutom få ut ersättning direkt från försäkringen. Säljaren betalar försäkringspremien men köparen får detta omfattande försäkringsskydd. Det är helt normalt att den som är berättigad att få ut ersättningen på försäkringen även står för självrisker. Det är precis samma princip som gäller vid den konkurrerande ansvarsförsäkringen. Där får säljaren ut ersättningen och svarar för självrisker. Vid Varudeklarerat får köparen ut ersättningen och svarar för självrisker. I kontraktet anges dessutom att köparen har friskrivit säljaren för ansvar för sådant som täcks av försäkringen upp till självrisknivån. Det är inte fråga om någon total friskrivning. Friskrivningen är tydligt motiverad och accepterad av köparen.

2008-11-19:10

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 12 § fastighetsmäklarlagen anges bl.a. att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillgodose såväl säljarens som köparens intresse.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om objektet 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.

Fastighetsmäklaren har ett allmänt ansvar för att informera såväl köpare som säljare om innebörden av jordabalkens regler beträffande fel i fastighet och inte minst om köparens omfattande undersökningsplikt. Härav följer att en fastighetsmäklare även har ett ansvar för att informera parterna om att en försäkring som tecknas i anslutning till en överlåtelse kan förändra de grundläggande reglerna om säljarens och köparens ansvar; allt för att undvika att någontida eller båda parter ingår avtal som de inte förstått innebörden av.

Av utredningen i detta ärende framgår att köparna varit införstådda med upplägget vad avser självriskan beträffande den försäkring som aktualiserats i ärendet. Med hänsyn härtill finner Fastighetsmäklarnämnden inte att det finns skäl att kritisera mäklare X vad avser den aktuella förmedlingen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handling.

2008-11-19:11

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden beslöt den 11 juni 2008 i anledning av vad som framkommit i ärende 4-1465-05 att genomföra en granskning av mäklare Xs verksamhet. Han anmodades därför att ge in förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag han har ingått och avslutat under en period. Från förteckningen har nämnden valt ut och granskat tre förmedlingsuppdrag.

Den särskilda granskningen

Vid granskningen har följande framkommit.

I 12 § i köpekontraktet under rubriken särskild besiktning avseende fastigheten S återfinns följande besiktning villkor.

Förbehåll att säljaren är behjälplig med att låta köparen och besiktningsman från företaget O få tillträde till fastigheten före 2008-07-10 i syfte att genomföra en köpargenomgång. Fram-

kommer det då allvarliga fel och brister förutom vad som står i besiktningsprotokollet har köparen och säljaren rätt att säga upp avtalet utan skadestånd, alternativt kommer en prisreduceringsfråga kunna bli aktuell.

Mäklaren

Angående besiktningsvillkoret har mäklare X anfört bland annat följande.

”Ändamålet var att köparen skulle ges möjlighet att gå igenom redan gjord besiktning med besiktningsmannen. För att sedermera ses som uppdragsgivare och ha rätt till besiktningsmannens ansvarsbit och försäkringar. Köparen hade tagit del av besiktningsprotokollet cirka en vecka före köpet och haft möjlighet att kontakta besiktningsmannen före köpet. Andemeningen i paragrafen är att besiktningsprotokollet ej skulle avvika från det första besiktningsstillfället till det andra. Skulle samma besiktningsman hitta ytterligare något som är av betydelse för köparen har parterna möjlighet att diskutera en prisreducering alternativt häva köpet. Varför jag ändrat i våra standardparagrafer se bilaga 1. där tidsbegränsning samt att hävning ska ske skriftligt står måste bero på den korta tiden mellan skrivning och slutuppgörelse cirka 35 dagar och jag var skyldig att ge köparen en skälig tid att genomföra köpargenomgången. Vi gick genom detta grundligt när vi skrev under avtalet”.

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

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att besiktningsvillkoret avseende fastigheten S i 12 § köpekontraktet saknar tidsfrist och anvisning för köparens begäran om återgång. Dessutom begränsas köparens möjlighet att erhålla återgång till allvarliga fel. Det framgår inte vad som avses med allvarliga fel eller vem som skall bedöma om felet är allvarligt. I villkoret anges vidare att köpet skall återgå eller att en prisreduceringsfråga kan bli aktuell om det vid den avtalade genomgången med besiktningsmannen *framkommer allvarliga fel och brister förutom vad som står i besiktningsprotokollet*. Enligt nämndens tolkning innebär villkoret att köparens rätt att begära återgång är begränsad till fel och brister som inte nedtecknats i besiktningsprotokollet. De begränsningar som anges i villkoret medför en risk för att köparen överskattar sina möjligheter att erhålla återgång. Mäklare X har i sitt yttrande förklarat att om besiktningsmannen vid besiktningsgenomgången skulle hitta ytterligare något som är av betydelse för köparen har parterna möjlighet att diskutera en prisreducering alternativt häva köpet. Detta torde kräva att besiktningsmannen, köparen själv eller annan för ändamålet anlita utför ytterligare undersökningar av objektet. I vart fall kan enbart en genomgång av det befintliga

2008-11-19:11

protokollet inte leda till att nya fel och brister upptäcks. En köpare saknar därmed möjlighet att med stöd av villkoret återropa återgång av köpet.

Det strider mot god fastighetsmäklarsed att utforma besiktningvillkor och andra återgångsvillkor som i praktiken inte kan återropas av köparen eller som saknar tydlig information om förutsättningarna för dennes rätt enligt avtalet. Bland annat gör avsaknaden av tidsfrist att köparen och säljaren inte förrän på tillträdesdagen kan veta huruvida bindande köp föreligger eller ej. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X medverkat till ett i flera avseende oklart återgångsvillkor och att han inte kan undgå varning för detta.

Påföljd

Mäklare X har medverkat till ett kontraktvillkor som är oklart på flera punkter. Mäklare X har dessutom medverkat till ett återgångsvillkor som i praktiken inte kan återropas av köparen. För detta skall han varnas.

2008-11-19:12

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har genom en anonym anmälan med bifogad tidningsartikel uppmärksamats på mäklare Xs marknadsföring av en fastighet han hade i uppdrag att förmedla. I anledning av anmälan beslutade Fastighetsmäklarnämnden den 15 juli 2008 att granska den aktuella förmedlingen.

I tidningsartikeln anges att fastigheten som mäklare X har i uppdrag att förmedla är ”*ett av Ls finaste lägen med egen stenpir och sandstrand*”. Detta är enligt artikeln inte korrekt eftersom stranden är allmän och stenpiren omtvistad. Av annonseringen på mäklarföretagets webbplats framgår att fastigheten marknadsförs med egen stenpir och sandstrand. I anledning av detta har mäklare X förelagts att yttra sig över hur han marknadsfört fastigheten samt inkomma med objektsbeskrivning. Vid nämndens granskning av objektsbeskrivningen har uppmärksamats att objektsbeskrivningen saknar angivet taxeringsvärde.

Mäklaren

Mäklaren har yttrat sig i ärendet och anfört bland annat följande. Fritidshuset han utannonserade är ingen riktig strandtomt, det finns ingen sådan i hela området. En smal remsa på några meter är ett så kallat kosläpp där man kunde driva korna från sommarbetet tillbaka till gårdarna. Att kosläppet finns och att man inte äger hela stranden har hela tiden kommunicerats tydligt mot samtliga kunder. Det finns häckar på båda långsidorna av fastigheten som tydligt markerar var den ägda tomten slutar. Det finns ett servitut på fastigheten från 1948 som mycket tydligt visar rätt att för badändamål och dylikt begagna å planen frilagda strandområden där nödig båtbygga får anläggas. Han tycker att det är tydligt i och med att servitutskartan har varit bifogad objektsbeskrivningen. Länsstyrelsen har tolkat

servitutet, vilket innebär att ägaren får ha belysning, utemöbler, båtar med mera på området. Han kan knappast behöva annonsera ut servitutets skrivelse i annonsen.

Vad gäller taxeringsvärdet så förstår han inte hur det har kunnat hända eftersom datasystemet är så uppbyggt att den uppgiften skall följa med automatiskt. Tydligt har SFD (Svensk Fastighetsdata) haft problem med systemen så att taxeringsvärdet inte alltid följt med till beskrivningen.

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. Beskrivningen skall innehålla uppgift om taxeringsvärde.

I förevarande fall saknas uppgift om taxeringsvärde i objektbeskrivningen. Mäklare X har således vid upprättande av objektbeskrivningen åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen är varningsgrundande.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att uppgift om *egen strand* eller *pir* inte är en i objektbeskrivningen obligatorisk uppgift. Har fastighetsmäklaren emellertid valt att ta med en uppgift i objektbeskrivningen skall den naturligtvis vara korrekt.

Uppgift huruvida en fastighet har *egen strand och egen pir* är enligt Fastighetsmäklarnämndens mening av central betydelse för spekulanternas intresse för fastigheten. Genom att införa en vilseledande uppgift om *egen sandstrand och egen stenpir* i objektbeskrivningen har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed men med beaktande av att den till objektbeskrivningen fogade servitutskartan innehöll korrekta uppgifter och att mäklare X muntligen informerat om saken kan förseelsen anses som ringa och påföljd underlåtas.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning för att han inte infört uppgift om taxeringsvärde i objektbeskrivningen.

2008-11-19:13

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en säljare kritiserat mäklaren bland annat för att han inte annonserat en bostadsrätt enligt överenskommelse.

Anmälan

Anmälaren har sammanfattningsvis anfört följande.

I januari 2008 tog han kontakt med mäklare X avseende förmedling av en bostadsrätt. Mäklare X skickade en skriftlig offert till honom som beskrev hur han ville marknadsföra lägenheten. Bland annat skulle annons införas i Svenska Dagbladets bostadsbilaga Magasinet. Han accepterade mäklare Xs offert med undantaget att förmedlingsprovisionen förhandlades ned. I samband med att provisionen omförhandlades togs viss service som ingick i offerten bort, bland annat kapitalvinstberäkning, deklarationshandlingar, borådgivare, boendekostnads-kalkyl, bolån, gratis hemförsäkring och gratis flyttförsäkring. Marknadsföringsåtgärderna kvarstod dock helt oförändrade. Uppdragsavtalet undertecknades den 7 februari 2008 och huvudvisning bestämdes till den 9 mars 2008. Marknadsföringsåtgärderna skulle genomföras inför huvudvisningen. Uppsåtligen eller av försummelse införde mäklare X aldrig någon annons i Magasinet. Trots kännedom om att annons i Magasinet inte hade införts lyfte mäklare X hela sin provision om 39 000 kr.

Inför undertecknandet av köpekontraktet meddelade mäklare X honom att köparna önskade ta in en lånevillkorsklausul och skickade ett utkast på köpeavtalet. Han var inte nöjd med klausulen varvid han skrev om den och skickade tillbaka till mäklare X som därefter införde klausulen utan ändringar. Mäklare X hade som mäklare skyldighet att närmare förklara innebörden av klausulen. Lånevillkorsklausulen var mycket åläggande gentemot köparna. Vid genomgången av köpekontraktet gick mäklare X igenom paragraf för paragraf med köparna och säljaren. När de kom till lånevillkoret sa mäklare X endast att *det här är en viktig paragraf som ni skall läsa noggrant*. Det faktum att mäklare X visste om att säljaren var affärsjurist med erfarenhet från både advokatbyrå och domstol samt att köparna var utlandsfödda gjorde att mäklare X skulle ha verkat mer aktivt för att köparna skulle ha förstått innebörden av klausulen. Som mäklare skulle mäklare X ha beaktat både säljarens och köparens intresse. I sammanhanget beaktade mäklare X enbart anmälares intressen. Genom sitt agerande har mäklare X väsentligen åsidosatt sina skyldigheter gentemot köparna.

Mäklaren

Fastighetsmäklaren mäklare X har bland annat anfört följande.

Det är riktigt att han ingick ett uppdragsavtal med ensamrätt den 7 februari 2008 med anmäla- ren. Anmälaren hade dessförinnan erhållit den offert som bifogats anmälan. I offerten beskrivs de marknadsföringsåtgärder som han använder sig av vid förmedlingen av sina objekt. I offerten anges bland annat införandet av annons i lokaltidningen L Tidning och

annonsering i Svenska Dagbladets bostadsbilaga Magasinet. Parterna hade kommit överens om en s.k. ”spridd marknadsföring”, vilket innebär att mäklaren gör en egen bedömning när de olika marknadsföringsåtgärderna skall vidtas. Han hade inför visningarna utannonserat objektet i L Tidning och på internet. Köparna var på en privatvisning och lade ett bud som säljaren accepterade. Efter att säljaren godtagit köparnas bud ansåg han att det inte var nödvändigt med fler marknadsföringsåtgärder. Anledningen till att någon annons inte infördes i Magasinet var således att köpekontrakt skulle ingås.

Det bestrids att införandet av lånevillkorsklausulen i köpekontraktets 3 § medför att han åsidosatt sina skyldigheter gentemot säljarna. Han har tvärtom tillgodosett köparnas önskemål att avtalet skulle innehålla en lånevillkorsklausul. Att anmälnaren lämnat kommentarer till klausulen och gjort vissa justeringar till densamma saknar betydelse. Enligt honom hade anmälnaren hämtat klausulen från det köpekontrakt han ingått när han förvärvade sin nuvarande lägenhet. Han har förklarat innebörden av klausulen för köparna och har inget minne av att köparna skulle ha svårt att förstå innebörden av klausulen.

Anmälnaren

Anmälnaren har därefter begärt ut mäklare Xs yttrande och kompletterat sin anmälan med bland annat följande.

Han vidhåller att han och mäklare X, enligt offerten, avtalat om att annonsen i Svenska Dagbladets bostadsbilaga Magasinet ingick i arvudet och att mäklare X uppsåtligt eller av försummelse underlåtit att införa annonsen. Varken uppdragsavtalet eller offerten nämnde att en ”spridd marknadsföring” skulle ske på det sätt mäklare X påstår. Tvärtom framgår det av offerten att annonsen i Magasinet *ingår* i mäklare X arvode.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig över anmälnarens komplettering och anfört bland annat följande.

Han har inte försummat att införa en annons i Svenska Dagbladet. Som tidigare angetts har av hans offert framgått att ett införande av en annons i Svenska Dagbladet var en möjlig marknadsföringsåtgärd. För det fall en sådan annons hade införts hade den naturligtvis ingått i det avtalade arvudet. Han vidhåller att parterna överenskommit om en spridd marknadsföring och att han på egen hand har kunnat bedöma och råda över huruvida vissa marknadsföringsåtgärder skulle vidtas eller inte.

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.

Uppdragsavtalet

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att en särskild överenskommelse om marknadsföring av bostadsrätten saknas i uppdragsavtalet. Anmälnaren har i sammanhanget gjort gällande att offerten som mäklare X lämnat vid intaget av uppdraget är att betrakta som avtalsinnehåll. Enligt den offert som bilagts anmälan framgår att annonsering i Svenska Dagbladets bostadsbilaga Magasinet ingår i mäklarens uppdrag. Däremot medger anmälnaren att vissa delar av den tjänst som erbjudits honom i offerten avtalats bort mot en sänkning av provisionen med 0,1 %.

2008-11-19:13

Av uppdragsavtalet framgår inte hur marknadsföringen av den aktuella bostadsrätten skulle gå till. Mäklaren har anfört att parterna kommit överens om en s.k. spridd marknadsföring, vilket innebär att mäklaren gör en egen bedömning av när de olika marknadsföringsåtgärderna skall vidtas.

Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Mot mäklare Xs bestridande och det faktum att delar av offerten avtalats bort kan det inte otvetydigt fastslås att avtalet haft det innehåll som anmälaren anfört. Fastighetsmäklarnämnden vill ändå påpeka att det är viktigt att mäklaren går igenom med uppdragsgivaren hur uppdraget kommer att utföras. För det fall uppdragsgivaren har särskilda krav bör detta dokumenteras i uppdragsavtalet. Fastighetsmäklarnämnden finner inte anledning till ytterligare åtgärd än ovanstående påpekande. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

Nämnden vill dessutom framhålla att det inte ankommer på nämnden att pröva frågor om ersättningskrav. Sådana frågor prövas av tingsrätt och under vissa förutsättningar Allmänna reklamationsnämnden.

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

2008-12-17:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om återbetalning av del av provision och upprättande av nytt förmedlingsuppdrag

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har uppdragsgivare riktat kritik mot mäklare X och gjort gällande att hon tagit ut för mycket i provisionsersättning.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har anfört bland annat följande. I uppdragsavtal den 2 november 2007 bestämdes provisionen till en viss procentsats. Genom köpekontrakt den 9 december 2007 förmedlade hon en försäljning av fastigheten. Handpenningen redovisades till uppdragsgivarna samtidigt som hon tog sin provision. I början av januari 2008 begärde uppdragsgivarna att få en rabatt på provisionen. Hon gick med på att ersätta gällande avtal med ett nytt avtal med en lägre provision.

Inför tillträdet visade det sig att uppdragsgivarna hade skulder som översteg köpeskillingen. Uppdragsgivarna hade inte kontaktat banken utan dessa gav henne uppdraget att göra detta. Hon förklarade för banken att hon skulle redovisa medel till sina uppdragsgivare utgörande rabatt på hennes provision. Banken bad henne avvakta för en utredning av säljarnas ekonomi. När detta var klart genomfördes tillträdet den 28 februari 2008. Den 12 mars 2008 blev hon

kontaktad av ena uppdragsgivaren som ville ha pengarna. Hon uppgav för uppdragsgivaren att hon måste avvakta besked från banken innan hon kunde överföra pengarna. Hon fick först den 17 mars 2008 kontakt med handläggande banktjänsteman som bekräftade att hon kunde redovisa medlen till säljarna. Detta gjorde hon samma dag.

Övrigt

Av handlingarna i ärendet framgår att ett nytt uppdragsavtal upprättades (den 28 februari 2008 ?) med samma datum som det ursprungliga men med lägre provision.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Återbetalning av del av provisionen

I det fall en fastighetsmäklare förvaltar medel för annans räkning så föreligger det en självständig skyldighet för mäklaren att vid redovisningstillfället redovisa medlen till den behörige borgenären. I detta ansvar ligger att en mäklare inte har att beakta andras intressen av de medel mäklaren har i sin deposition. För det fall en mäklare beaktar sådana intressen har denne agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. I detta fall är situationen dock annorlunda. Här föreligger den situationen att mäklare X inte skall redovisa deponerade medel utan att hon efter jämkning av provisionen skall återbetala del av denna till uppdragsgivarna.

Det strider mot god fastighetsmäklarsed när en fastighetsmäklare beaktar tredje mans intressen vid redovisning av andras medel. Detta är också fallet vid andra transaktioner mellan fastighetsmäklaren och parterna i en fastighetsaffär. Mäklare Xs åtgärd att avvakta besked från banken innan hon överförde medlen till uppdragsgivarna skall kritiseras men föranleder i övrigt ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Uppdragsavtalen

Den 2 november 2007 undertecknade uppdragsgivarna och mäklare X ett avtal om förmedling där ersättningen för provisionen uppgick till en viss procentsats. Uppdragsgivarna sålde genom köpekontrakt den 9 december 2007 fastigheten. Därefter godtog mäklare X en nedsättning av provisionen. Med anledning härav upprättade mäklare X ett nytt uppdragsavtal där provisionen angavs till en lägre procentsats. I övrigt är villkoren i avtalen likalydande. Detta senare avtalet är också daterat den 2 november 2007.

Det strider mot god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare upprättar en handling som inte överensstämmer med de verkliga förhållandena. I detta fall är det senare uppdragsavtalet feldaterat. Dessutom får det anses vara olämpligt att upprätta ett nytt förmedlingsavtal då förmedlingen redan har fullgjorts genom köpekontrakt den 9 december 2007. Åtgärden att upprätta ett nytt avtalsdokument med en felaktig datering ger anledning att rikta kritik mot mäklare X. Åtgärden motiverar dock inte att hon meddelas varning.

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

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

2008-12-17:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har på uppdrag av ett dödsbo förmedlat en försäljning av en fastighet. En av dödsbodelägarna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X och bland annat ifrågasatt utformningen av klausul i köpekontraktet om särskild besiktning.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden anfört bland annat följande. Kontraktskrivningen ägde rum den 8 maj 2008. Köparna hade dessförinnan fått tag på en besiktningssklausul. Denne kunde först den 20 maj 2008 besiktiga fastigheten. Orsaken till att begäran om återgång initialt var planerad till den 21 maj 2008 var att det var svårt att få tag på en besiktningssklausul och att köparen redan den 23 maj 2008 ville tillträda fastigheten. Dagen för återgång var bestämd på önskemål av köparen. Besiktningssklausulen var en s.k. öppen klausul och inga krav ställdes i klausulen på att eventuella fel skulle uppgå till ett visst belopp eller på att besiktningssklausulen skulle presenteras. Dessutom skulle köparen själv närvara vid besiktningen. Dessa omständigheter medförde att klausulen fungerade och den korta tidsfristen kan inte anses medföra att hon har varit försumlig. Vid kontraktstillfället önskade köparen flytta fram tillträdesdagen till den 5 juni 2008 varför även tiden för att begära återgång kunde flyttas till den 26 maj 2008. Besiktningen ägde rum redan den 16 maj 2008. Köparen hade således i praktiken tio dagar på sig att begära återgång.

Övrigt

I § 11 i köpekontraktet anges ”Köparen har ingående undersökt fastigheten och godkänner dess skick. Med bindande verkan avstår köparen från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten”. Vidare anges i § 12 i kontraktet att köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig och att köparen har rätt att frånträda köpet om han efter besiktningen inte längre vill stå fast vid köpet.

I de av dödsbodelägarna undertecknade uppdragsavtalen anges bland annat följande. ”Under den tid uppdraget gäller med ensamrätt får det ej uppsägas eller avbrytas utan mäklarens medgivande.....”

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det torde inte kunna ifrågasättas att det kan tillämpas kortare tidsfrister i s.k. öppna besiktningssklausuler än vad som är fallet för andra sådana klausuler. Det ligger dock i sakens natur att avsikten med en besiktningssklausul är att en köpare skall använda besiktningen som ett underlag för att avgöra om denne vill fullfölja sitt köp. Detta kan knappast ske på annat sätt än att köparen får ta del av besiktningssklausulen. Denna förutsättning kan regelmässigt inte anses

2008-12-17:2

föreligga om köparen redan dagen efter besiktningdagen skall ta ställning till sitt köp. Att föreslå villkor med en sådan kort tidsfrist kan därför ifrågasättas. I förevarande fall ändrades dagen för begäran om återgång på kontraktsdagen varför det kan stanna vid ett påpekande.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det i § 11 i köpekontraktet anges att köparen vid kontraktsdagen ingående har undersökt fastigheten och godkänt dess skick samt avstått från anspråk samtidigt som köparen enligt § 12 därefter ges rätt till att besiktiga fastigheten och möjlighet att begära en återgång av köpet. Nämnden finner att § 11 inte är anpassad till det förhållandet att köparen bereds möjlighet att efter kontraktskrivningen besiktiga fastigheten. Att utforma en bestämmelse i ett köpekontrakt som inte motsvarar de faktiska förhållandena och som inte väl korresponderar mot andra bestämmelser i ett köpekontrakt är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Nämnden finner dock inte anledning att vidta annan åtgärd än detta påpekande.

Villkor i uppdragsavtal om uppsägning

De i uppdragsavtalet angivna klausulen om uppdragsgivarens möjlighet till uppsägning av uppdraget ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att påpeka att ett uppdrag kan sägas upp av såväl uppdragsgivare som fastighetsmäklare under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fräntas denna rätt. Klausulen ger uttryck för något annat, vilket är olämpligt. Nämnden finner dock att det kan stanna vid detta påpekande.

Med de påpekanden som nu gjorts kan ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2008-12-17:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av ett beslut den 3 oktober 2007 från Allmänna Reklamationsnämnden. I beslutet rekommenderas mäklare X att betala 20 000 kr för att denne utan reservation vidarebefordrat säljarnas uppgift om driftskostnaden till köparna av en tomträtt. Den 5 oktober 2007 beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska det aktuella förmedlingsuppdraget.

Vad mäklaren anfört

Uppgift om driftskostnaden

Mäklare X har bland annat anfört följande. I oktober 2005 fick han uppdraget att förmedla tomträtten. Han hade mindre än ett år tidigare förmedlat tomträtten till uppdragsgivarna. Vid den första förmedlingen angavs driftskostnaden till 28 000 kr. Denna gång angav han denna kostnad till 29 000 kr. Han hade inte själv uppskattat driftskostnaden utan fått uppgiften från sina uppdragsgivare. Köparna avstod från en boendekostnadskalkyl. - I november 2007 fick han för övrigt ett uppdrag att förmedla en likartad tomträtt där driftskostnaden för år 2007

uppgick till 31 600 kr. Uppgiften om driftskostnaden i det nu aktuella fallet var således helt rimlig.

Identitetskontroll

Tillfrågad av Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X uppgivit följande om kontrollen av parternas identitet.

Han kan inte erinra sig att han skulle ha kontrollerat parternas identitetshandlingar. Han känner säljarna sedan tidigare eftersom han för minst sex år sedan förmedlat deras fastighet. Det var då inte aktuellt att göra någon identitetskontroll. Han känner även ena uppdragsgivaren främst för att han under en lång period ofta träffade dennes dåvarande man i samband med fritidsaktiviteter. Han fick även kännedom om den andra uppdragsgivaren eftersom han träffade dennes tidigare hustru genom att deras och hans egna barn deltog i samma fritidsaktivitet. Han har också träffat denne uppdragsgivare vid olika tillställningar.

Ena köparen var bosatt i samma byggnad där han har sitt mäklarkontor. De hade samma trappuppgång. Han har därför under många år hälsat på denne köpare. När denne förvärvade den aktuella fastigheten sålde köparen sin bostadsrätt. Han förmedlade denna bostadsrätt. I samband med värdering av bostadsrätten och vid visningarna av denna träffade han den andra köparen.

Övrigt

Fastighetsmäklarnämnden har noterat att handling rörande köparens avstående från skriftlig beräkning av dennes boendekostnader bland annat har lydelsen ”Härför friskriver jag/vi handläggande fastighetsmäklare från ansvar och skyldighet avseende sådan beräkning som föreskrivs i Fastighetsmäklarlag; SFS 1995:400, 18 § andra stycket”.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgift om driftskostnaden

Genom köparnas avstående från en boendekostnadskalkyl har mäklare X inte någon självständig skyldighet att uppskatta storleken på driftskostnaden för köparna. Den uppgift som mäklare X erhållit om driftskostnaden och vidarebefordrat till köparna ligger dock inom ramen för en fastighetsmäklares allmänna upplysningsplikt. I det fall där det finns anledning för en mäklare att ifrågasätta om en uppgift är korrekt har mäklaren en skyldighet att göra köparen uppmärksam på att det kan finnas anledning att kontrollera uppgiften. Utredningen ger inte belägg för att någon sådan skyldighet skulle ha förelegat för mäklare X. I anledning härav finns det ingen grund för att kritisera mäklare X för att han vidarebefordrat den aktuella uppgiften.

Identitetskontroll

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. Identitetskontroll skall även utföras beträffande annan än den som vill inleda en affärsförbindelse vid transaktion som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Av p. 4.1 i Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår att skyldigheten att kontrollera säljarens och köparens identitet enbart kan underlåtas

2008-12-17:3

under förutsättning att personen i fråga är känd för mäklaren. För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han utger sig för att vara. Personens 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. Vidare anges att mäklaren bör spara en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts i de fall mäklaren underlåter att kontrollera en persons identitet för att denne är att betrakta som känd.

Mäklare X har redovisat varför han anser att uppdragsgivarna och köparna kan anses såsom kända för honom. Vad mäklare X anfört medför dock inget annat än att han hade en skyldighet att kontrollera uppdragsgivarnas och köparnas identitet. Genom att inte fullgöra denna skyldighet har mäklare X agerat i strid mot bestämmelserna i lagen om åtgärder mot penningtvätt och mot god fastighetsmäklarsed. Förseelserna är varningsgrundande.

Övrigt

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

Den aktuella skrivningen kan inte anses vara förenlig med god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden finner att det nu saknas skäl för att vidta någon åtgärd i denna del.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning för att han inte fullgjort sin skyldighet att kontrollera uppdragsgivarnas och köparnas identitet.

2008-12-17:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har budgivare riktat kritik mot mäklare X dels för att han inte har beaktat att de kunde fortsätta med budgivningen dels, för att han avslutat budgivningen oaktat att uppdragsgivaren inte fått denna information. Till anmälan har bland annat fogats en redovisning av händelseförloppet under budgivningen.

Mäklaren

Mäklare X har i ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden tillbakavisat kritiken. Till sitt yttrande har mäklare X fogat en bekräftelse från den avlidnes son. I bekräftelsen framhålls att dödsboet beslutade att den slutlige köparen skulle väljas genom lottning bland de två budgi-

2008-12-17:4

vare som lämnat högsta budet och att dödsboet var medvetet om att en möjlighet fanns för dödsboet att få ett högre bud genom fortsatt budgivning.

Övrigt

Mäklare X har för Fastighetsmäklarnämnden uppgivit att fastigheten såldes av ett dödsbo och att den avlidne efterlämnade maka och tre barn som den avlidne hade gemensamt med maken. Uppdragsavtalet saknar uppgift om att ett dödsbo är uppdragsgivare och avtalet har undertecknats av den efterlevande maken utan uppgift om att detta skett för dödsboets räkning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Budgivningen

Med beaktande av vad mäklare X anfört är det inte visat att han hanterat budgivningen på sätt som står i strid med god fastighetsmäklarsed.

Uppdragsavtalet

Kravet på god fastighetsmäklarsed medför att en fastighetsmäklare måste korrekt ange vem som är uppdragsgivare. Detta har mäklare X inte gjort eftersom uppgift saknas i uppdragsavtalet om att maken undertecknade avtalet för dödsboets räkning.

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

2008-12-17:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Skatteverket har inkommit med en anmälan i anledning av verkets omprövningsbeslut den 27 september 2007 avseende mäklare X. Omprövningsbeslutet avser taxeringsåren 2004, 2005 och 2006. Skatteverket anför i sin anmälan att följande brister framkommit vid dess utredning:

- Felperiodisering har gjorts av intäkter med 123 120 kr samt därpå belöpande mervärdesskatt på 30 780 kr.
- Intäkter om 218 000 kr har felaktigt bokförts som kostnader varvid även ingående mervärdesskatt på 54 500 kr felaktigt avdragits.
- Privata ränteavdrag har gjorts i inkomstslaget kapital samtidigt som näringsverksamheten obehörigt belastats med:
 - år 2003, 39 550 kr
 - år 2004, 59 086 kr.
- Den företedda bokföringen har saknat såväl likvidkonton som klientmedeskonton.

- Det förekommer ett flertal luckor i objektnummerförteckningen.

Mäklare X har blivit påförd skattetillägg med anledning av omprövningsbeslutet.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Periodiseringen berodde på att de tog upp intäkten när de fick provisionen. De har haft diskussioner på kontoret om när affären skulle redovisas beroende på när villkoren var uppfyllda. De har inte fått verifierat att detta i sig skett till men för staten utan att det snarare är en "cashflow fråga". Skatterevisorerna nämnde också att detta var ett sätt som man tidigare använt men att man numera skall intäktsföra direkt när villkoren kan anses uppfyllda.

Intäkten som felaktigt bokförts som kostnad var ett rent bokföringsfel vilket revisorn inte observerade. Detta rättades naturligtvis till.

Vad gäller de privata ränteavdragen var det ett redovisningsproblem som uppstod i samband med eskaleringen av verksamheten. Det observerades inte när de gjorde årssammanställningen.

Skatteverket bad aldrig om att få se redovisningen avseende klientmedel. Som de tolkade redovisningsinstruktionerna skulle klientmedelskontot hållas avskilt från verksamheten. De talade om detta för skatterevisorerna som ändå inte ville få redovisningen avseende klientkontot.

Beträffande luckorna i objektnummerförteckningen så arkiverar de slutförda/genomförda affärer i pärmar. Alla intagsförsök leder dock inte till affär. Ibland lyckas inte heller en förmedling och då går objektet tillbaka. De återgångna affärerna som gett upphov till pappersdokumentation arkiverar de i speciella pärmar. Skatteverket ville dock inte titta på dessa.

Utvidgad granskning

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

Mäklare X har dessutom gett in en objektsbeskrivning till Fastighetsmäklarnämnden beträffande en fastighet i ett av de granskade förmedlingsuppdragen. Av objektsbeskrivningen framgår bland annat byggnadens takbeklädnad, väggarnas ytterbeklädnad och VVS-förhållanden. Uppgift saknas dock gällande byggnadens grundförhållanden och uppvärmningsförhållanden.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Huvudbyggnaden i det aktuella förmedlingsuppdraget var mycket speciell och det var inte möjligt att kortfattat beskriva byggnadens konstruktion. Köparna bereddes därför möjlighet att själva ingående studera fastighetens konstruktion med hjälp av auktoriserad besiktningsman innan avtal skrevs.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Objektsbeskrivningen

Av 18 § fastighetsmäklarlagen framgår att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall bland annat innehålla uppgift om byggnadssätt.

Bestämmelsen har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 40) framgår att byggnadssättet i de flesta fall kan anges genom en mer allmän beskrivning. Av denna bör framgå byggnadens grundförhållanden, väggarnas ytterbeklädnad, takbeklädnad, uppvärmnings- och VVS-förhållanden samt annat som i det särskilda fallet är av intresse.

I den aktuella objektsbeskrivningen återfinns en del uppgifter gällande byggnadssättet. Det saknas emellertid uppgift om byggnadens grundförhållanden och uppvärmning. Mäklare X har anfört att huvudbyggnaden var mycket speciell och det var inte möjligt att kortfattat beskriva byggnadens konstruktion.

Fastighetsmäklarnämnden finner att objektsbeskrivningen innehåller bristfälliga uppgifter avseende byggnadssätt och att mäklare X i vart fall borde ha infört en notering i beskrivningen om anledningen till att de aktuella uppgifterna saknades. Nämnden finner dock, med hänsyn till att vissa uppgifter om byggnadssätt finns angivna i objektsbeskrivningen, att förseelsen kan betraktas som ringa.

Skatterevisionen

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

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

Vad som framkommit vid skatterevisionen kan i och för sig ge anledning att ifrågasätta mäklare Xs lämplighet som fastighetsmäklare. Vid beaktande av vad mäklare X har anfört avseende omständigheterna kring bristerna i deklARATIONERNA samt att den utvidgade granskningen inte lett till någon påföljd finner Fastighetsmäklarnämnden att disciplinär påföljd kan underlåtas. Ärendet skall därför avskrivas.

2008-12-17:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Säljaren av en fastighet har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande.

Efter företagen besiktning ”med nedslag” tog mäklare X fram ett tilläggsavtal i vilket det var högst oklart vad som skulle åtgärdas. Han ville att det klart skulle framgå exakt vad han skulle åtgärda i huset och vilken tidsram som gällde. Han fick då med en arbetsbeskrivning i avtalet som han trodde skulle reglera det men enligt mäklare X hade arbetsbeskrivningen inte någon betydelse i slutändan. Detta upplystes han om först när han stod inför faktum att ytterligare renovering behövde utföras. Detta bidrog till osämja mellan honom och köparen då det uppstod stora komplikationer vid renoveringen. Tillträdet blev också försenat till följd av detta.

Vad gäller den fuktskada som skulle regleras i bastun stod följande i tilläggsavtalet. *Byte av enbart golvspån och matta i bastu // Återställning av berörda rum i likvärdigt skick.* När rivningen av golvet påbörjades såg man att fuktskadan i golvet även gick in i rummet bredvid där det fanns en dusch med kakel och klinker. Detta resulterade i att han ålades att åtgärda även det, vilket innebar att han både skulle riva och kakla inom angiven tidsram.

Mäklare X höll dessutom inne handpenningen i flera veckor med motiveringen att den skulle användas till att reglera eventuella brister i renoveringen vid tillträdet.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Köpekontraktet tecknades med ett villkor om besiktning och en besiktningsfirma anlätades för att göra en besiktning. Enligt avtalet skulle besiktningen äga rum före den 20 juni 2006. Tid för besiktning bokades till kl. 14.00. Säljaren och köparen samt en representant från mäklarfirmen fanns på plats denna tid men på grund av ett internt missförstånd på besiktningsfirmen kom inte någon besiktningsman vid det tillfället. Ny tid bokades till veckan efter, vilket han fick kändedom om via e-post från besiktningsmannen. Han har dock inte någon ytterligare dokumentation gällande detta. Det är inte han i egenskap av mäklare som bokar besiktningsman utan köparen.

Av besiktningsprotokollet framgick vilka fel och brister det fanns på fastigheten. Köparen och säljaren diskuterade besiktningsresultatet och under denna förhandling avböjde säljaren köpa-

2008-12-17:6

rens erbjudande om prisreduktion då denne istället ville åtgärda felen själv med hjälp av egna hantverkare.

Han skrev ett tilläggsavtal med besiktningsmannens beskrivning av vad som skulle åtgärdas som en bilaga till avtalet. Säljaren ville dock ha en annan skrivning som köparen accepterade. Parterna signerade avtalet den 31 augusti 2006. Köparen ville inte att handpenningen skulle betalas ut innan dessa åtgärder var klara, vilket säljaren var medveten om och även hade informerats om.

När byggnadsarbetena påbörjades upptäcktes genast att det förelåg en omfattande vattenskada i badrummet mot bastun på det ställe där besiktningsmannen hade fått fuktindikationer och påpekat att åtgärd var nödvändig. Han förklarade för säljaren att det var hans ansvar att svara för denna skada och att ta kontakt med sitt försäkringsbolag för att undersöka omfattningen av skadan och vad den berodde på.

Säljaren hade svårt att förstå att han var ansvarig för skadan i badrummet trots att det framgick av köpekontraktet att säljaren ansvarar för skador som uppträder mellan kontraktsdatum och tillträdesdatum. I detta fall var det dessutom så att det fanns en indikation på att det förelåg en skada och den omfattades av det som skulle åtgärdas enligt tilläggsavtalet. Omfattningen av skadan var naturligtvis omöjlig att förutse.

Köparen förklarade sig villig att skjuta upp tillträdet i fjorton dagar för den händelse att mer tid behövdes för reovering på grund av omfattningen av skadan.

Säljaren ville få handpenningen innan skadan var åtgärdad medan köparen vägrade utbetalning innan skadan var åtgärdad på ett nöjaktigt sätt. Handpenningen var deponerad på hans klientmedelskonto och enligt depositionsavtalet fick medlen inte betalas ut om det uppstått en tvist mellan parterna. I sådant fall fick medlen endast betalas ut efter förlikning eller laga-kraftvunnen dom.

Handpenningen betalades ut till säljaren den 26 september när skadorna var åtgärdade.

Vad gäller besiktningsklausulen så vill han minnas att det var köparen och säljaren som ville ha den aktuella formuleringen. Avsikten var att de på plats efter besiktningen skulle bestämma hur de skulle gå vidare.

Handlingar i ärendet

I köpekontraktet daterat den 10 juli 2006 återfanns följande besiktningsklausul i § 15.

Köparen har rätt att efter kontraktskrivning utföra en egen besiktning av fastigheten. Den skall ske den 2006 07 20 kl 14:00 och utföras av besiktningsman från [besiktningsföretaget]. Skulle då förhållanden som tidigare ej var känt för köparen uppstå, äger köparen rätt till omförhandling av avtalet eller att häva avtalet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Besiktningssklausulen

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

Enligt 19 § samma lag skall mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats skall mäklaren hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid 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.

Besiktningssklausulen i § 15 i köpekontraktet innehåller uttrycket ”rätt (...) att häva avtalet”. Fastighetsmäklarnämnden utgår från att villkoret i denna del inte har varit avsett att reglera den hävningsrätt som föreligger vid kontraktsbrott utan att köparen genom villkoret erhåller en möjlighet att under vissa förhållanden begära återgång av köpet.

Det är väsentligt att en återgångsklausul innehåller tydliga tidsfrister så att det framgår när begäran om återgång senast kan påkallas av part. Dessutom skall klausulen innehålla tydliga anvisningar om till vem en sådan framställan skall göras och eventuella formkrav.

Den aktuella klausulen saknar uppgift om när en begäran om återgång alternativt omförhandling senast skall framställas. Den saknar även anvisning om till vem en sådan begäran skall riktas och eventuella formkrav. Mäklare X skall meddelas varning för dessa brister.

Dokumentering av överenskommelse

Enligt § 15 i köpekontraktet skulle besiktning av fastigheten ske den 20 juli 2006 kl. 14.00. Av mäklare X s yttrande framgår emellertid att besiktning inte skedde vid detta tillfälle utan att den, efter parternas överenskommelse, kom att ske en vecka senare.

Särskilda överenskommelser mellan köpare och säljare är bindande även om de är enbart muntliga. Det ligger emellertid i mäklarens omsorgsplikt att verka för att sådana överenskommelser dokumenteras skriftligen. En skriftlig dokumentering av överenskommelser förebygger även framtida tvister.

Av mäklare X yttrande framgår att han inte har dokumenterat parternas överenskommelse att besiktning kunde ske vid ett senare tillfälle än vad som angavs i besiktningssklausulen. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X har åsidosatt sin omsorgsplikt genom att inte verka

2008-12-17:6

för att den aktuella överenskommelsen dokumenterades skriftligt. Förseelsen motiverar i sig en varning.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning för att han medverkat till en besiktningssklausul som saknar uppgift om när en begäran om återgång alternativt omförhandling senast skall framställas. Klausulen saknar även anvisning om till vem en sådan begäran skall riktas och eventuella formkrav. Mäklare X skall vidare meddelas varning då han åsidosatt sin omsorgsplikt genom att inte verka för att parternas överenskommelse att besiktning kunde ske vid ett senare tillfälle än vad som angavs i besiktningssklausulen dokumenterades skriftligen.

2008-12-17:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om besiktningssklausul, boendekostnadskalkyl m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet avseende mäklare Y.

Bakgrund

Köparen av ett hus byggt på ofri grund har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X, som hade i uppdrag att förmedla huset, och mäklare Y.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande.

Huset annonserades ut i pressen. På visningen framkom att det rörde sig om ett hus på arrenderad mark. Det var emellertid inte mäklare X som visade huset. På frågan vilka regler som gällde vid köp av hus på arrenderad mark uppgav kvinnan som visade huset att det var samma regler som vid köp av bostadsrätt.

I objektsbeskrivningen fanns en boendekostnadskalkyl som visade att boendekostnaden grundade sig på ett bolån med de regler om amortering och räntesatser som då gällde. Inte vid något tillfälle före köpets fullbordan framkom någon information om att det gällde särskilda låneregler vid köp av hus på arrenderad mark.

Hon fick inte heller något erbjudande om en personlig boendekostnadskalkyl. Flera veckor efter köpet dök det upp ett avstående som var undertecknat av henne i samband med att köpekontraktet skrevs. Hon var dock inte medveten om att det var ett avstående hon undertecknade. Mäklare X uppgav i samband med undertecknandet av köpekontraktet att hon skulle skriva under ett papper som befriade mäklaren från bundenhet av det utgångspris som fanns i

2008-12-17:7

objektsbeskrivningen. Hon litade på vad mäklare X sade. Nu i efterhand har hon förstått att det var ett avtående från en personlig boendekostnadskalkyl som hon skrev under.

Några dagar efter köpekontraktets undertecknande fick hon besked från banken att lån inte kunde beviljas eftersom huset var byggt på ofri grund. För hennes del grundade sig hela budgivningsförfarandet – och köpet – på de lånevillkor som angetts i objektsbeskrivningen. Mäklare X informerade aldrig om att andra låneregler gällde vid köp av hus på arrenderad mark.

Besiktning av huset skedde efter att köpekontraktet ingåtts. Mäklare X uppgav att besiktning alltid företogs efter att avtalet undertecknats och att besiktningssklausulen som fanns i avtalet gjorde att hon som köpare hade samma rättigheter som om besiktningen gjorts innan köpekontraktet undertecknades.

Vid besiktningen uppdagades fel och brister som enligt besiktningsmannen var oväntade med tanke på att huset var byggt 2006. Av besiktningsprotokollet framgick att huset var behäftat med allvarliga fel och brister. Via e-post från mäklaren fick hon besked om att säljarna ämnade åtgärda de felaktigheter som besiktningsmannen påtalat i besiktningsprotokollet. Säljarna skickade därefter en åtgärdsbeskrivning i vilken det angavs hur de tänkte åtgärda felen. Det var nu som problemen uppstod. Säljarna hade i enlighet med § 13 i köpekontraktet meddelat att de ämnade åtgärda felen enligt besiktningsmannens utlåtande, men i säljarnas åtgärdsbeskrivning fanns fel som helt utelämnats samt flera åtgärder som enligt besiktningsmannen inte var fackmannamässiga.

Besiktningssklausulen var otydlig och reglerade inte vad som hände om säljarna uppgav att de ämnade åtgärda fel och brister för att därefter välja att göra det på ett bristfälligt sätt. Både hon och hennes juridiska ombud försökte få klarhet i frågan i kontakterna med mäklarna och säljarna. Besiktningssklausulen gav ingen vägledning, inte heller mäklare X eller ”chefsmäklaren” mäklare Y.

Situationen mellan henne och säljarna blev nu tvistig. Hennes ombud jagade mäklarna för att försöka få klarhet i hur de tolkade avtalet. Mäklarna bidrog dock varken med tolkning eller stöd i frågan. Den 29 oktober kallade hennes ombud till ett möte med säljarna och mäklarna för att försöka reda ut situationen.

Svaret från mäklare Y var mycket förvånande. Han skrev att hennes meddelanden till säljarna var hotande och han avböjde ett möte då han tyckte att oklarheterna kunde lösas per telefon eller e-post.

I det svar som hennes ombud skickade till mäklare Y önskade de få besked om tolkningen av besiktningssklausulen. Bland annat ställdes följande frågor. *Hur skall fel eller brist vara avhjälpta? När skall samtliga handlingar som skall ligga till grund för en besiktning vara framtagna? När skall besiktning av avhjälpandet ske? Vem beslutar om avhjälpande skett? Om samtliga fel och brister inte är avhjälpta på tillträdesdagen, vad händer då? Föreligger det överhuvudtaget en hävningsrätt för köparen enligt klausulen för det fall säljaren, efter det att fel och brist konstaterats väljer att lämna besked om att åtgärdande av fel och brist skall ske och då avsett på vilket sätt fel eller brist har åtgärdats?*

I sitt svar skrev mäklare Y att *[d]et får anses accepterat av båda parter att det är besiktningens utlåtande, såsom sakkunnig, som skall ligga till grund för utredningen om eventuella fel och brister. (...) Det är besiktningens utlåtande som även ligger till grund för hur felaktigheten skall åtgärdas, detta skall ligga inom besiktningens uppdrag. [S]lutbesiktning bör ske i god tid innan tillträdet så att eventuella justeringar kan göras innan tillträdesdagen. Om säljarna ej åtgärdat det som förpliktats regleras detta i sista stycket.* Vad gäller frågan om hävningsrätt hade mäklare Y inte någon åsikt.

Hennes ombud har också vid ett flertal tillfällen bett mäklarna förtydliga vad som menas med det som står i besiktningens klausulens sista stycke om *felaktigheter som avtalats särskilt*. De har dock inte fått något svar.

Till sist kom ett möte till stånd på mäklarfirmans kontor. Vid mötet enades de om en ekonomisk uppgörelse. De kom även överens om tid för slutbesiktning. Hennes ombud upprättade därefter ett förlikningsavtal. Dagen innan slutbesiktningen meddelade emellertid säljarnas ombud att säljarna ville avvakta med att skriva under förlikningsavtalet tills efter besiktningen. I det svar som hennes ombud lämnade på detta förtydligades att en principöverenskommelse ej längre var självklar och att hon skulle kunna komma att begära att säljarna åtgärdade samtliga punkter enligt besiktningens utlåtande.

Vid slutbesiktningen kvarstod fel och brister, även utanför den tidigare överenskommelsen. Hennes ombud försökte vid ett flertal tillfällen innan tillträdesdagen via säljarnas ombud få besked om de kvarstående bristerna åtgärdats eller om säljarna hade för avsikt att åtgärda dem.

Sent på kvällen dagen före tillträdet beslutade hon att göra en ytterligare besiktning på tillträdesdagen eftersom hon ännu inte fått besked om felen och bristerna var åtgärdade. Besiktningen visade att fel och brister kvarstod.

På tillträdesdagen ringde mäklare X upp och undrade varför hon inte kommit till mäklarfirmans kontor för fullföljande av affären kl. 11.30. Hon ställde sig frågande till detta eftersom hon inte fått någon kallelse eller information om tid och plats.

Kl. 11.30 kom det även ett fax från säljarnas ombud, skickat från mäklarfirmans kontor, i vilket det stod att *eventuella anmärkningar på av mina huvudmän genomförda åtgärder kommer mina huvudmän att åtgärda vid behov*. Enligt besiktningens klausul skulle felen dock åtgärdas innan tillträdesdagen. Hennes ombud anförde i svar att tidigare konstaterade fel och brister kvarstod efter den företagna besiktningen och han frågade om säljarna ansåg sig ha byggnaden klar för avlämnande eller om ytterligare åtgärder skulle vidtas under dagen. Säljarnas ombud uppgav som svar på detta hon skulle fullgöra sin betalningsskyldighet genom att sätta in resterande köpeskilling på ett angivet konto före kl. 24.00 samma dag.

Nu krävdes full betalning trots att konstaterade fel och brister kvarstod. I ett meddelande från hennes ombud förtydligades att hon tolkade det som att säljarna nu lämnat besked om att de inte hade för avsikt att ytterligare åtgärda påtalade fel och brister. En förklaring om hävning alternativt återgång bifogades meddelandet och faxades även till mäklare X.

Trots att hennes ombud la ner enormt mycket tid på att försöka med hjälp av mäklarna få klarhet i hur besiktningssklausulen skulle tolkas fick hon ingen som helst vägledning. Många frågetecken kvarstod ända fram till tillträdesdagen och har ännu inte funnit sin lösning.

Hon ställer sig frågande till var i klausulen köparens rättigheter regleras. Har säljarna rätt att åtgärda konstaterade fel och brister på det sätt de anser, även om det inte är fackmannamässigt? Hur långt sträcker sig säljarnas rätt att åtgärda fel? I det här fallet meddelade säljarna att de avsåg att avhjälpa felen. Det visade sig dock att deras åtgärder inte var tillräckliga. Skall hon som köpare behöva vänta ända till tillträdesdagen innan hon kan åberopa några som helst rättigheter? Är det endast säljarna som har rättigheter fram till tillträdesdagen trots att hon visste att fel kvarstod utifrån företagna besiktningar? Har hon som köpare några rättigheter överhuvudtaget enligt klausulen? Åger köparen rätt att begära återgång av köpet endast om säljaren avböjer och är ett avböjande att jämföra med att säljaren inte utför ett avhjälpanne innan tillträdesdagen? Varför kan de eventuella påpekanden som besiktningssmannen påtalar i sin s.k. riskanalys inte utgöra grund för fel? Hur skall hon tolka *köparnas rätt till återgång av köpet föreligger endast i det fall som säljarna avböjer att åtgärda fel som avviker från normal standard och vad som kan förväntas med hänsyn tagen till fastighetens ålder och normal standard ...*? Är det en inskränkning eller en utökning av hennes rättigheter?

Mäklarnas yttrande

Mäklare X och mäklare Y har i ett gemensamt svar anfört bland annat följande.

Ansvarig mäklare för förmedlingen var mäklare X. Mäklare Y blev kontaktad av anmälares ombud i sin egenskap av chefsmäklare. Han har mycket bred och långtgående erfarenhet som fastighetsmäklare och i egenskap av chefsmäklare stöttar han kollegor om dessa råkar få affärer som tenderar att breda ut sig.

Mäklare X har vid varje visning varit den som förevisade huset. Trots att det under visningarna var extremt många spekulanter, vilket gör det svårt att komma ihåg varje enskild besökare, fick alla samma information både muntligen och skriftligen. Mäklare X har aldrig uppgett att det skulle vara samma regler som gäller för bostadsrätt som för arrende.

I samband med att bud kom in kontrollerades med samtliga budgivare att finansieringen var ordnad. Mäklare X påpekade att vanliga lånelöften inte gällde då detta var ett hus på arrenderad mark och att det då gällde särskilda lånevillkor. Anmälares uppgav på direkt fråga att hennes bank var helt införstådd med att byggnaden hon begärde lån för låg på arrenderad mark och att hon fått lånelöfte på den grunden.

Den 10 september träffades parterna på mäklarfirmans kontor. Det avsattes drygt två timmar för kontraktskrivning där samtliga paragrafer genomlästes och diskuterades. Vad beträffar § 13 i köpekontraktet, besiktningssklausulen, genomgicks denna mycket noggrant och förklarades så inga missförstånd skulle ske. Anmälares var helt på det klara med vad som gällde och påtalade tydligt att hon även var bevandrad inom juridik.

Efter genomgång av besiktningssklausulen erbjöds anmälares en ekonomisk genomgång beträffande finansiering och boendekalkyl. Anmälares avböjde detta och förklarade att allt hade gått igenom med hennes bank i samband med att lån beviljats för köpet. Mäklare X påpekade då tydligt att det kan förekomma olika villkor vid olika kreditinstitut.

Besiktning genomfördes och därvid framkom olika påpekanden om fel och brister. Anmälarens ombud reklamerade i enlighet med besiktningssklausulen. Mäklare Y bekräftade reklamationen och meddelade att den omgående skulle sändas till säljarna. Mäklare X meddelade där efter anmälarens ombud att säljarna läst igenom besiktningsprotokollet och bekräftade att säljarna skulle åtgärda de fel som besiktningssmannen påpekat. Mäklare X meddelade även anmälaren att principen för åtgärdandet var att det skulle ske fackmannamässig och i enlighet med fabrikantens rekommendationer.

Vid det möte som ägde rum på mäklarfirman var mäklare X villig att upprätta ett tilläggsavtal. Anmälarens ombud ville dock inte det utan krävde att själv få upprätta tilläggsavtalet. Parterna gick med på att anmälarens ombud skulle göra ett utkast. Först en vecka senare återkom anmälaren ombud med ett förslag. Ombudet hade på eget bevåg utan motpartens medgivande eller konsultation lagt till ett antal punkter. Säljarnas ombud gick inte med på de nya villkoren utan ändrade nu sin inställning på så sätt att en slutbesiktning skulle genomföras innan någon handling skrevs under.

Ombuden var inte överens om vad som skulle gälla och en fortsatt skriftväxling skedde dem emellan. Mäklare X fortsatte under denna tid sitt arbete genom att förbereda tillträdet. Till slut kom en hävningsförklaring från anmälarens ombud.

Vad gäller besiktningssklausulen som anmälaren och hennes ombud har haft så svårt att tolka är det bara att läsa rakt upp och ner hur den fungerar. Besiktningssklausulen gicks dessutom igenom ord för ord i samband med undertecknandet av köpekontraktet. Anmälaren har även anfört att klausulen var oklar och att den inte angav hur man skulle agera i olika situationer. Självklart kan man inte i en avtalssituation på förhand föreskiva vad som skall gälla i en viss situation, då tidigare situationer kan vara beroende av följande situationer.

Det är köparen som utser besiktningssman. Därutöver skall säljaren godkänna densamme, detta för att motverka att någon med särskilda relationer till köparen eller säljaren utför besiktningen. Om någon av parterna inte godkänner besiktningssmannen får man tolka situationen och fråga sig varför. Kanske blir det så att man bryter mot avtalet om man av okynne inte godkänner en speciell besiktningssman. Avtalet är ju skrivet i andan att normala företeelser skall vara gällande och bryter man mot det så bryter man mot avtalet. Normal standard är vad man utgår från vid bedömning av fel, framförallt abstrakta fel. Normal standard är, förenklat uttryckt, vad den genomsnittlige köparen normalt kan förvänta sig av köpeobjektet, dvs. en allmänt förväntad standard på objektet. Besiktningssmannens uttalande om vad som avviker från normal standard är vägledande för parterna. I de fall som besiktningssmannens uttalanden avviker från vad som kan anses vara normal standard skall givetvis motparten ifrågasätta bedömningen. Köparens rätt att begära återgång av köpet om säljaren ej åtgärdar de påpekanden som påtalats och som säljaren åtagit sig att åtgärda regleras i sista stycket i klausulen. Enligt vad som kan utläsas av avtalet kan köparen begära återgång av köpet i det fall som säljaren avböjer att åtgärda de brister som påtalats av besiktningssmannen. I det fall säljaren åtar sig att åtgärda de felaktigheter som påpekats och ej gör detta innan tillträdesdagen har köparen rätt att innehålla motsvarande belopp som krävs för att åtgärda bristen som säljaren har åtagit sig att åtgärda. Exempel på vad som särskilt avtalats är vad säljarna specificerat på sin åtgärdslista. Självklart har köparna möjlighet att häva avtalet inom de gränser som finns i avtalet. Det är dock endast en domstol som kan avgöra om det funnits skäl att häva avtalet.

De anser att besiktningssklausulen fungerar utmärkt.

Handlingar i ärendet

I köpekontraktet daterat den 10 september 2007 återfinns nedanstående villkor i § 13.

Köparna skall låta besiktiga byggnaden av parterna godkänd besiktningsman. Köpet sker därav under förutsättning, enligt nedan, att besiktningsman ej finner fel eller brister i byggnaden som avviker från normal standard och vad som kan förväntas med hänsyn tagen till fastighetens ålder och normala slitage.

Vid fel eller brister som avviker från vad som ovan sagts, gällande normal standard, fastighetens ålder och normala slitage, och överstigande en reparationskostnad om totalt 10.000 kr, äger säljarna i första hand rätt att avhjälpa felet i andra hand äger köparna rätt att åberopa återgång av köpet. Felen skall åtgärdas innan tillträdesdagen.

Vid oenighet mellan säljare och köpare, gällande reparationsbeloppet 10.000 kr, skall oberoende besiktningsman/värderare anlitas som utreder reparationskostnaden. Den kostnad som besiktningsmannen/värderare kommer fram till skall gälla ovillkorligen mellan parterna. Kostnaden för utredningen delas lika mellan säljare och köpare.

Köparnas rätt till återgång av köpet, vid reklamation av fel, föreligger endast i det fall som säljaren avböjer att åtgärda fel som avviker från normal standard och vad som kan förväntas med hänsyn tagen till fastighetens ålder och normala slitage i enlighet av ovan angivna villkor. Begäran om återgång av köpet skall göras skriftligen och tillsändas per post och/eller E-mail till ansvarig fastighetsmäklare och säljare, detta i omedelbar anslutning till att säljarna avböjer att åtgärda felaktigheter (senast tre dagar efter säljarnas besked). Säljaren skall lämna skriftligt besked till köparen och ansvarig mäklare, via post och/eller <e-mail, om denna (säljaren) vill utnyttja sin rätt att i första hand åtgärda konstaterade fel eller avstå denna rätt, detta senast sju dagar efter att denna (säljaren) erhållit besik[t]ningsprotokollet från köparen eller om utredning skett gällande reparationskostnaderna sju dagar efter att säljaren fått del av utredningen.

Besiktningsprotokoll och reklamation skall skrift[t]ligen vara framförd till [mäklar företaget] senast fem dagar efter besiktning. Besiktningen skall vara utförd senast inom tre veckor efter kontraktets undertecknande. I det fall som köparen/na underlåter att besiktiga fastigheten inom angiven tidsfrist skall denna klausul anses som verkställd efter det att tidsfristen för besiktningen utgått. Köparna kan därefter ej åberopa besik[t]ningsbara fel.

De påpekanden som besik[t]ningsmannen påtalar i sin s.k. riskanalys kan ej utgöra grund för fel utan skall ses som information om de förhållanden som kan utgöra risk utan för den skall vara fel i fastigheten.

Brister som noterats på säljarnas frågelista undantages från fel som köparna kan åberopa enligt ovan då dessa brister medtagits vid prissättningen av huset.

Om säljarna ej åtgärdat de felaktigheter som avtalats särskilt, med utgångspunkt från besiktningen, äger köparna rätt att innehålla motsvarande belopp ur köpeskillingen, för färdigställande av åtgärden. Beloppen fast[st]älls genom att begära in offerter på åtgärdanden från externa entreprenörer.

I beslut den 23 augusti 2006, dnr ---, meddelade Fastighetsmäklarnämnden mäklare Y varning avseende brister i en besiktningssklausul som har stora likheter med den klausul som nu är aktuell. Klausulen saknade uppgift om vem som skulle bedöma åtgärdskostnaderna för eventuella fel som upptäcktes vid besiktningen. Vidare saknades anvisningar för hur och till vem köparens begäran om återgång skulle riktas samt tidsfrist för säljarens rätt att erbjuda avhjälpande av fel.

I beslutet framfördes dessutom kritik mot flera oklarheter i besiktningssklausulen. Inledningsvis påtalades att uttrycket hävning använts för köparens rätt att begära återgång i vissa delar. Klausulens konstruktion ifrågasattes och processen ansågs svår att överblicka eftersom vissa frister beräknats med utgångspunkt från parts agerande. Dessutom framhölls att de angivna undantagen utgjort en risk för att köparen skulle överskatta möjligheterna att erhålla återgång. Krav ställdes på att mäklaren noga förklarat innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av villkoret. Slutligen anfördes att formuleringen om undantaget avseende besiktningssmannens s.k. riskanalys normalt inte bör användas i avtal mellan konsumenter.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Besiktningssklausulens utformning

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 återgångssklausul 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.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att den aktuella besiktningssklausulen innehåller tidsfrister och anvisningar för köparens begäran om återgång respektive säljarens erbjudande om avhjälpande och att det framgår att ”oberoende besiktningssman/värderare” skall anlitas för utredningen om reparationskostnadens storlek för det fall parterna är oeniga. Det torde innebära att klausulen justerats i de avseenden som tidigare beslut om varning omfattat. Enligt nämndens mening är emellertid besiktningssklausulen alltför otillfredsställande i flera avseenden och de grundläggande bristerna i utformningen kvarstår.

Fastighetsmäklarnämnden anser att det finns skäl att särskilt framhålla följande. Enligt besiktningssklausulen skall köparen låta besiktiga byggnaden med av parterna godkänd besiktningsman. En sådan ordning innebär en viss risk för att parterna inte kan enas om vem som skall utföra besiktningen. Besiktningssklausulen ger vidare i första hand säljaren rätt att avhjälpa eventuella fel. Den återger inte parternas respektive åtgärder i kronologisk ordning. Undantagen från köparens rätt att begära återgång anges på flera ställen i klausulen. Sista dag för köparen att utföra besiktning, som framgår först i femte stycket, anges genom en frist och inte med ett datum – trots att det skulle vara möjligt att ange ett datum. Även andra tidpunkter anges genom frister vilket generellt medför svårigheter att överblicka processen. Vissa formuleringar om förutsättningarna för parts rättigheter och skyldigheter enligt avtalet medför risk för tvist mellan parterna, vilket även nu aktuellt ärende utgör bevis för. Det bör slutligen framhållas att säljaren genom sista stycket ges möjlighet att förhindra köparens rätt till återgång utan att ha uppfyllt sitt åtagande om avhjälpande av fel, varför klausulen i realiteten knappast är att betrakta som en återgångsklausul. Av sista stycket framgår inte heller vem som skall bedöma huruvida säljaren har uppfyllt sitt åtagande om avhjälpande av fel.

Fastighetsmäklarnämnden finner att det sammantaget får anses strida mot god fastighetsmäklarsed att utforma besiktningssklausuler på det sätt som förekommit i det granskade köpekontraktet. Mäklare X kan därför inte i egenskap av ansvarig mäklare i den aktuella förmedlingen undgå varning för att ha använt sig av den ifrågavarande klausulen.

Boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall mäklaren innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

En boendekostnadskalkyl skall upprättas så att köparen kan ta ställning till om denne önskar förvärva fastigheten eller inte. Kalkylen skall därför lämnas före ett eventuellt köp. Mäklare X har anfört att hon efter genomgången av besiktningssklausulen erbjöd anmälaren en ekonomisk genomgång beträffande finansiering och boendekostnadskalkyl. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka att mäklaren bör erbjuda köparen en boendekostnadskalkyl i ett tidigare skede än vid tidpunkten för kontraktskrivning. Köparen får annars inte någon egentlig möjlighet att ta ställning till innebörden av boendekostnadskalkylen.

Förmedlig av byggnad på ofri grund

Anmälaren har uppgett att det inte vid något tillfälle före köpets fullbordan framkom någon information om att det gällde särskilda låneregler vid köp av hus på arrenderad mark. Mäklare X har tillbakavisat kritiken och i yttrande anfört att hon påpekat att vanliga lånelöften inte gällde då detta var ett hus på arrenderad mark och att det då gällde särskilda lånevillkor. Det har således lämnats motstridiga uppgifter om vilken information som har lämnats härvidlag.

Fastighetsmäklarnämnden vill med anledning av detta särskilt påpeka att en fastighetsmäklare som förmedlar en byggnad på ofri grund har anledning att utgå från att spekulanter och köpare inte känner till förutsättningarna för ett sådant förvärv. Informationen, både den skriftliga och den muntliga, måste därför vara mycket tydlig.

Övrigt

Vad som i övrigt framkommit i ärendet samt vad som framkommit gällande mäklare Ys inblandning i förmedlingen föranleder inte någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning för att ha medverkat till en besiktningssklausul vars utformning sammantaget får anses vara så undermålig att den strider mot god fastighetsmäklarsed.

2008-12-17:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om tillstånd från säljare vid marknadsföring av den egna mäklartjänsten

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Kritiken går i huvudsak ut på att mäklare X inte hanterat personuppgifterna gällande säljaren, som har skyddad identitet, tillräckligt omsorgsfullt i samband med förmedlingen.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgivit följande. Den marknadsföring som hon godkände i förmedlingsuppdraget var utannonsering via dagspress och Internet samt att ett blad med fotografi på fastigheten med information om datum för visning delades ut till 500 hushåll i närområdet. Hon informerade mäklare X om att hon hade skyddad identitet och att hennes adressuppgifter med anledning härav skulle hanteras varsamt. - Hon godtog budet 1 360 000 kr men det framgick klart för mäklare X att hon i egenskap av säljare inte var nöjd med priset. I början av november 2007 när hon tömde sin brevlåda fick hon till sin förvåning se ett blad i som visade två bilder på fastigheten med hennes adress angiven. Det framgick även av bladet att mäklarfirmen hade nöjda kunder och säljare och bladet hade enligt uppgift gått ut till 250 hushåll. Hon hade inte godkänt detta och frågade mäklare X om detta blad. Hon fick till svar att det var enligt deras rutiner att skicka ut så kallade efterlappar. Hon hade emellertid inte godkänt dessa blad och var heller inte någon nöjd säljare. Hon anser sig ha lidit skada både på grund av att hennes fastighet använts för reklamändamål utan hennes godkännande och på grund av att skyddade personuppgifter exponerats.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. När hon första gången träffade anmälaren hemma hos densamme informerade hon om de för och efterlappar som delas ut till de närmaste hushållen. Anmälaren godkände att det skickades ut förlappar till 500 hushåll. Under hela försäljningsprocessen var hon mycket mån om att skydda anmälarens personuppgifter och hennes namn har inte skrivits på några dokument före köpekontrakt upprättades. Av efterlappen framgår varken vem som är säljare eller till vilket pris fastigheten sålts och hon beklagar att det felaktigt uppgetts att anmälaren var en nöjd säljare. Efterlappen skiljer sig emellertid inte så mycket från förlappen som anmälaren godkänt muntligen. Hon anser därför inte att hon allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed eller att anmälaren lidit skada.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Om en mäklare vid marknadsföring av den egna mäklartjänsten använder information som mottagits vid tidigare förmedlingar är det som huvudregel tillåtet endast om köpare och säljare lämnat sitt samtycke därtill.

Om en mäklare vid sin marknadsföring önskar använda sig av en bild på ett objekt som han tidigare förmedlat, kan mäklaren enkelt inhämta berördas samtycke till marknadsföringen i förväg. Att inte infordra samtycke (lämpligen skriftligt) från både köpare och säljare om uppgifter om dem skall användas vid marknadsföring av den egna mäklartjänsten är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Av utredningen framgår att mäklare X i vart fall inte inhämtat samtycke från säljaren inför utdelandet av efterlappen som marknadsför den egna mäklartjänsten. Hon kan därför inte undgå varning.

2008-12-17:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om löfte att verka för ett servitut

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en fastighet kritiserat mäklare X. Kritiken går ut på att mäklare X trots löfte därom inte medverkat till upprättandet av ett servitut.

Anmälan

Anmälan har bland annat anfört. Han köpte fastigheten hösten 2003 och i samband med visningen inför köpet, när han frågade var fastighetens gränser gick, svarade mäklare X att gränsen gick i linje med staketet. Kort därefter visade det sig att en del av staketet låg på grannfastigheten. Mäklare X lovade då att ordna saken med grannen genom att upprätta ett servitut. Han har under fem år regelbundet kontaktat mäklare X i saken. Denne har lovat att ta tag i frågan utan att något hänt. Den 19 augusti 2008 fick han ett brev från grannen där han uppmanades att ta bort planket och där angavs vidare att grannen vid flera tillfällen avvisat mäklare Xs begäran om att medverka till ett servitut. Detta var ingen information som han fått ta del av och medförde att han i samband med försäljning av fastigheten hösten 2008 fick vidtaga åtgärder för att riva staket, mur, stenläggning och delar av en carport. Han har under åren av mäklare X invaggats i tron att problemet kunnat lösas genom ett servitut. Om han tidigare fått veta att det funnits problem med att få grannens medverkan så hade han i lugn och ro kunnat ordna saken inför sin försäljning. Mäklare Xs agerande har orsakat honom arbete, irritation och kostnader.

2008-12-17:9

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. Han har aldrig sagt att han skulle lösa servitutsfrågan utan endast att han skulle *försöka* att få till stånd ett servitut. Anmälaren har flera gånger sedan år 2004 varit inne hos honom för att få besked i frågan. Varje gång har han svarat att han inte kan tvinga någon att skriva på ett servitut. Efter flera år borde anmälaren ha förstått att något servitut inte skulle komma till stånd.

Övrigt

I en skrivelse från grannen till anmälaren den 13 augusti 2008 anges bland annat följande.

...

...

Jag har till mäklaren mäklare X vid flera tillfälle avvisat hans begäran att påteckna ett servitut för planket.

...

NN

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

En fastighetsmäklare kan i samband med en förmedling åtaga sig att hjälpa till med vissa frågor. Om detta sker bör mäklaren givetvis medverka på sätt som utlovats. I detta fall har mäklare X lovat att verka för att lösa frågan om staketet genom att få till stånd ett servitutsavtal mellan anmälaren och en granne. Det framgår av utredningen att mäklare X talat med grannen i syfte att få densamme att gå med på detta. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X försökt medverka till en lösning. Ord står emellertid mot ord i frågan om vilken information som under åren lämnats om hur saken utvecklats. Fastighetsmäklarnämnden finner inte att det är otvetydigt fastställt att mäklare X försummat att informera anmälaren om sina kontakter med grannen. Vid sådant förhållande kan inte heller kritik riktas mot mäklare X i detta hänseende. Ärendet skall avskrivas.

2008-12-17:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400): fråga om att utan tillstånd från hyresgäst gå in i dennes lägenhet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har en hyresgäst kritiserat mäklare X för att han utan tillstånd gått in i hennes lägenhet.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anfört följande. Fastigheten, där hon bor i en stor vindslägenhet, är till salu. Under henne bor ett antal elever som har vissa gemensamma utrymmen. Hyresvärdinnan har velat säga upp henne för att lättare kunna sälja fastigheten. Det började med att hyresvärdinnan informerade henne om att hon tillsammans med mäklaren varit inne i lägenheten utan att informera henne vilket var obehagligt. Hon talade om att så inte får ske utan att hon tillfrågas. Den 21 juli 2008 ringde mäklaren och frågade om han fick visa lägenheten för en mycket intresserad spekulant. Hon ställde upp och tid bokades till den 24 juli kl. 10.00. Hon visade lägenheten, låste och gick därifrån. När hon kom tillbaka vid tolvtiden samma dag fick hon av en granne veta att mäklaren sökt henne. Hon ringde upp och fick veta att han gått in i lägenheten efter hennes visning. Hon kände sig kränkt och det var obehagligt så hon satte i samråd med Hyresgästföreningens jurist ett hänglås på dörren och såg ingen annan utväg än att polisanmäla händelsen.

Mäklaren

Mäklaren har anfört bland annat följande. Fastigheten är en före detta byskola där det bedrivs en enklare rums- och lägenhetsuthyrning. Hyresgästen blev i samband med att fastigheten skulle säljas uppsagd. Detta medförde en tvist med ägaren eftersom hyresgästen önskade bo kvar. I samband med visning kontaktades hyresgästen som lämnade sitt godkännande till visning för en spekulant som avsåg att bedriva uthyrningsverksamhet så att hyresgästen skulle kunna bo kvar. Övriga intressenter tilläts inte se lägenheten. Efter avslutad visning frågade en av spekulanterna efter takhöjden i hyresgästens lägenhet. Med anledning av att han hade erforderlig mätutrustning så gick han ensam in och mätte takhöjden. Han lämnade lägenheten inom en minut och informerade därefter en granne till hyresgästen om att han gått in i lägenheten. Efter en timme talade han med hyresgästen per telefon om ”incidenten” och bad om ursäkt för detta. Han blev sedan polisanmäld för olaga intrång. Han fick emellertid redan från början besked av ägaren och dennes juridiska ombud om att han hade deras tillåtelse att visa ”hela” fastigheten, att ägaren inhämtat deras godkännande och informerat de inneboende om att fastigheten skulle avyttras.

2008-12-17:10

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden anser att det av god fastighetsmäklarsed följer att en fastighetsmäklare, innan han genomför visning, besiktning eller annat som kräver tillträde till ett förmedlingsobjekt som bebos av hyresgäster, skall ha försäkrat sig om hyresgästernas samtycke till tillträdet (FMN 2000-03-22:3).

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X inte förvissat sig om att hyresgästen beviljat honom tillträde till bostaden i samband med att han på eget initiativ gick in och mätte upp takhöjden i den aktuella lägenheten. Mäklare X borde inte gått in i lägenheten på egen hand utan att först ha inhämtat hyresgästens tillstånd för att utföra mätningen. Genom sitt förfarande har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed. Med beaktande av att han varit ensam och endast gjort ett mycket kort besök i nära anslutning till just genomförd visning kan förseelsen dock betraktas som ringa.

2008-12-17:11

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av Allmänna reklamationsnämndens beslut den 1 juli 2008. Den 20 oktober 2008 beslutade Fastighetsmäklarnämnden att initiera ett tillsynsärende mot fastighetsmäklaren mäklare X.

Mäklare X har i augusti 2006 förmedlat en fastighet. Köparen, som tillsammans med sina föräldrar förvärvat fastigheten, har i en anmälan till Fastighetsmäklaren riktat kritik mot mäklare X. I anmälan kritiserar mäklare X för att denne lämnat felaktig uppgift i köpekontrakt vad gäller nyttjanderätt till mark i anslutning till fastigheten. I efterhand visade det sig att köparen inte hade tillgång till marken.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anfört följande.

Han påtalade för de blivande köparna innan kontraktsskrivningen att arrendeavtalet inte var inskrivet hos inskrivningsmyndigheten och att han inte kunde garantera att arrendeavtalet alltjämt var gällande. Köparens far, anlätade då sin granne, som var jurist, för att undersöka om arrendet var gällande. Fadern uppgav till honom att grannen bedömt att arrendet alltjämt var gällande. Efter instruktion från köparna skrevs nyttjanderätten till mark in i köpekontraktets 15 §. Med anledning av faderns besked om arrendets giltighet togs aldrig någon kon-

2008-12-17:11

takt med fastighetsägaren. Han har inför Allmänna reklamationsnämnden vidgått att han medverkat till att en oriktig uppgift införts i köpekontraktet och påtagit sig skadeståndsansvar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

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

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att Mäklare X inte varit skyldig att kontrollera arrendets giltighet enligt 17 § fastighetsmäklarlagen då arrendeavtalet inte utgör en sådan nyttjanderätt som *belastar* fastigheten, utan är till förmån för fastigheten. Av utredningen framgår att mäklare X förmedlat sin osäkerhet avseende arrendeavtalets giltighet till köparna. Köparna har efter egen kontroll av arrendet uppgivit till mäklare X att detta alltjämt var gällande samt givit honom instruktioner att införa uppgift om arrendet i köpekontraktet, vilket han även gjort.

Med beaktande av att mäklare X inte varit skyldig att kontrollera arrendeavtalets giltighet samt att han uppgivit till köparna att han varit osäker på huruvida arrendeavtalet var gällande finner Fastighetsmäklarnämnden att vad som framkommit inte ger anledning till kritik. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2008-12-17:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring av fastighet m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X bl.a. kritiserats för sin marknadsföring vid förmedling av en fritidsfastighet med sjötomt. Enligt anmälaren, som äger grannfastigheten, har mäklare X i en annons på Internet samt i en annons i mäklarens skyltfönster använt flera bilder av anmälarens tomt. Marknadsföringen är vilseledande då den ger intryck av att omgivningarna utgör säljarens tomt eller angränsande allmänning.

Anmälan

Ägaren till grannfastigheten har sammanfattningsvis anfört följande.

Den 18 september 2008 såg han för första gången annonsen om försäljning av fastigheten A. Den första bilden i annonsen föreställde fastigheten B, som han äger tillsammans med sina två syskon. Åtta av de totalt tjugofyra bilderna var tagna på, eller föreställde hans fastighet. Text

2008-12-17:12

och sammanhang gav intryck av att bilderna föreställde allmänt tillgängliga områden eller säljarens tomt. Han kontaktade mäklare X och förklarade vilka bilder som berörde hans fastighet. Påföljande dag fick han se en annons i mäklare Xs skyltfönster föreställande skärgårdsnaturen på hans tomt och hans badstege/brygga. Bilden kunde tillsammans med texten "sjötomt med vattenområde" endast uppfattas som föreställande säljarens tomt. Han uppmanade mäklare X att omedelbart ta bort bilderna. Hon sade sig tro att bilderna som hon fått av säljarna var tagna på allmän mark, men lovade undersöka saken. Trots upprepade påstötningar från honom att ta bort bilderna, togs de flesta bilderna inte bort från annonsen förrän den 23 september. Den 1 oktober fanns dock fortfarande två bilder kvar i annonsen. Han anser att mäklare X borde ha kontrollerat säljarens uppgifter om de aktuella bilderna. När felet påtalades borde hon omedelbart ha tagit bort samtliga bilder från annonsen.

Mäklaren

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och bland annat anfört följande.

Hon hade fått de flesta bilderna av säljaren. Säljaren önskade med dessa visa förmedlingsobjektets omgivningar. Hon hade besökt fastigheten innan bilderna användes och var helt på det klara med vad bilderna föreställde. Det var viktigt för säljaren att visa fastighetens omgivningar och hon tillgodosåg därför hans önskemål. Att visa bilder på fastighetens omgivningar kan inte vara fel. Hon tog själv bilden som föreställer säljarens stenkista/brygga. Efter att anmälaren kontaktat henne tog hon bort en del bilder från annonsen. Anmälaren uppgav att han var nöjd med detta.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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. I förevarande fall har mäklare X efter påpekande vidtagit vissa åtgärder. Med hänsyn härtill och omständigheterna i övrigt 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.

2008-12-17:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om återgångsvillkor och mäklarens upplysningsplikt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet kritiserat fastighetsmäklaren mäklare X för att han bland annat inte varit tillgänglig, inte informerat tillräckligt och utformat en lånevillkorsklausul som inte överensstämmer med fastställd praxis.

Anmälan

Anmälan har genom ombud bland annat uppgivit följande.

Den 29 mars 2008 ingicks köpekontrakt avseende en fastighet. Utöver köpeskillingen fick köparna själva ansvara för planering och markåtgärder för att få till stånd tomten samt själva måla huset. Tillträde till fastigheten skulle ske den 4 juli 2008 efter att handpenning erlagts den 4 april 2008. Senare framkom att det förelåg en tvist mellan säljarna och byggaren av bostadshuset. Detta var upprinnelsen till att köparna önskade ytterligare information varvid ett antal försök att kontakta mäklaren gjordes. Mäklaren lät sig dock inte kontaktas. Kontaktförsöken resulterade slutligen i telefonkontakt med mäklaren varvid köparna önskade besked om bland annat vem entreprenören var, ta del av slutbesiktningsprotokollet samt göra en överlåtelsebesiktning. Köparna tilläts inte komma in i fastigheten. Vid kontakt med säljarnas ombud hänvisade han till köpekontraktet – främst § 10 varav framgår att överlämnande av handlingar skulle ske först efter tillträdet.

Oaktat att säljarna kontaktat ombud torde det vara lämpligt att fastighetsmäklaren låter sig avhöras vid kontaktförsök från såväl köparna som deras ombud.

Av korrespondensen mellan köparnas och säljarnas respektive ombud framgår att köparna utfäst sig att omedelbart tillträda fastigheten efter att de fått göra en överlåtelsebesiktning, ta del av slutbesiktningsprotokollet och avsyna vilka fel som kvarstod att åtgärda. De har icke beretts möjlighet härtill. Hävning från säljarnas sida har skett den 21 augusti 2008 under påstående att ett väsentligt kontraktsbrott begåtts. Hävning har bestridits från köparna under hävdande att dröjsmålet icke har varit väsentligt kontraktsbrott all den stund de varit beredda att fullfölja köpet efter att de fått göra begärd besiktning.

Under handläggningen har framkommit att mäklare X utarbetat ett kontrakt vilket torde strida mot god fastighetsmäklarsed i vissa delar, bl.a. ingen frågelista/icke företett slutbesiktningsprotokoll, att § 15 i köpekontraktet strider mot den fasta praxis som föreligger när det gäller tiden för möjlighet att häva köpet, att han icke informerat att garaget saknade bygglov och att han icke informerat att garantierna har avtalats bort i tvist mellan säljare och byggare efter att köpekontraktet undertecknats.

Av informationen om fastigheten framgår att det är 75 meter till havet. Vid kontakt med kommunen är avståndet uppgivet till 140 meter. Köparna har hela tiden utfäst sig att fullfölja sina kontraktsenliga åtaganden under förutsättning att besiktning fått göras. Skall icke en reg. fastighetsmäklare medverka till att besiktning kan göras även om mäklarens mest väsentliga roll är före kontraktsskrivningen?

Fastighetsmäklaren mäklare X har även vid fortsatta förlikningsdiskussioner krävt en extra provision. Hade mäklaren agerat korrekt skulle köparna ha undvikit massor med obehag, anspänning samt extra kostnader.

Mäklaren

Fastighetsmäklaren mäklare X har bland annat anfört följande.

Innan kontraktsskrivning den 29 mars 2008 hade köparna varit och sett huset tre gånger. Vid ett flertal tillfällen tog han upp frågan om de ville ha ett villkor i kontraktet gällande en överlåtelsebesiktning. Köparna tyckte inte att detta var nödvändigt då de ansåg att huset var nytt och i mycket gott skick. De var däremot osäkra på om finansieringen skulle gå igenom varför han ordnade ett sådant villkor i kontraktet för deras trygghets skull. Kontraktet undertecknades den 29 mars 2008 och avtalad tillträdesdag var den 4 juli.

I samband med att villkoret för finansieringen i köpekontraktet skulle upphöra kontaktade han en av köparna som bekräftade att finansiering var klar och köpet kunde bli bindande. Det skall också påpekas att före kontraktskrivningen var köparna informerade om att tomten och huset såldes i det skick som det var på kontraktsdagen, d.v.s. tomten ej planerad samt huset ej målat, vilket framgår av § 14 köpekontraktet. Lånevillkoret löpte ut och han dubbelkontrollerade före dess utgång om köparen hade fått finansiering och köparen sa ja på detta. Såvitt han kan minnas så fick köparna läsa igenom slutbesiktningens utlåtandet vid kontraktskrivningen och de upplystes om de eventuella åtgärder som skulle ordnas fram till tillträdesdagen. Gällande frågelista skrev de in i kontraktet att sådan inte fanns eftersom det var ett nybyggt hus.

Den tvist mellan säljarna och byggaren av bostadshuset som berörs i anmälan var han inte involverad i varför han inte känner till händelseförloppet kring detta.

Köparna kontaktade honom 1-2 veckor innan midsommar och frågade om det fanns möjlighet att tillträda fastigheten tidigare då de önskade flytta in till midsommar. Han kontaktade då säljarna som meddelade att det kanske skulle kunna gå att ordna men att de inte var klara med de sista detaljerna i huset. Köparna erbjöds därför möjlighet att ordna detta själv mot en nedsättning av köpeskillingen om 20 000 kr. Köparen avböjde dock detta erbjudande och tillträdet skulle ske enligt kontrakt. Ca två veckor före tillträdet pratade han med köparna och frågade då om de ville komma in i huset och kontrollera städning m.m. Köparna tyckte att detta var en bra idé varför vi skulle höras någon dag före tillträdet och boka tid. En vecka före tillträdet ringer köparnas juridiska ombud och talar om för honom att köparen, ombudet och en besiktningsman skall in i huset och göra en besiktning. Han talade då om för ombudet att köparna hade valt att avstå från att göra en besiktning av huset i samband med upprättandet av köpekontraktet. Ombudet lät då meddela att det visst skulle ske en besiktning av huset och att detta skulle ske innan tillträdet. Han kontaktade därför säljarna angående detta. Säljarna anlät advokat som sedermera meddelade att de inte skulle beredas tillträde för att utföra en icke avtalad besiktning. Detta var något som han inte var inblandad i och inte kunde påverka.

Köparnas ombud nåddes av detta besked dels från säljarnas advokat, dels från honom varpå ombudet lät meddela att köparna inte skulle tillträda på avtalad tidpunkt. Efter detta hade parternas juridiska ombud kontakt med varandra. Han informerades endast delvis om vad som ägde rum. Köparna tillträdde inte fastigheten på tillträdesdagen enligt köpekontraktet.

Att han inte skulle ha varit tillgänglig för kontakt tillbakavisas helt och hållet. Garaget har bygglov enligt säljaren och vad gäller fastighetens avstånd till vattnet har han gått på säljarens uppgifter och hade ingen anledning att ifrågasätta det.

Eftersom säljarna till slut valde att häva köpekontraktet då köparna inte tillträdde fastigheten fick han i uppdrag att försälja om fastigheten i augusti och nytt mäklararvode utgick. Någon dag efter visningen fick han veta att köparna trots allt beslutat sig för att tillträda fastigheten och att den planerade omvisningen skulle ställas in. Tillträdet skedde och han fick arvode enligt upprättat förmedlingsuppdrag från säljarna.

Handlingar

Till mäklarens yttrande är köpekontraktet fogat. I § 15 i köpekontraktet finns följande villkor om lån.

Köparen avser att finansiera köpet genom upptagande av lån hos banken S.

Köparen förbinder sig att vidta skäliga åtgärder för att erhålla ovan nämnda finansiering.

Skulle finansieringen ej beviljas, äger köparen rätt att begära detta avtals återgång.

Begäran om återgång skall ske skriftligen och vara säljaren tillhanda senast den 2008-04-04.

Om så inte sker står köpet fast. Handläggande mäklare skall tillställas kopia av brevet med begäran av återgång.

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.

Återgångsvillkor för lån

Bestämmelsen i 19 § fastighetsmäklarlagen har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Enligt förarbetena till denna lag bör mäklaren vara uppmärksam på om någon av parterna rimligen bör villkora köpet. Ett inte ovanligt fall är att köpet inte skall vara bindande förrän köparen har fått sin fastighet såld. Eller också görs köpet beroende av att köparen erhåller lån på vissa villkor. I alla dessa fall åligger det mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandling (prop. 1983/84:16 s. 41).

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att köparen enligt § 15 i köpekontraktet har rätt att begära köpets återgång om denne inte lyckas erhålla finansiering under förutsättning att begäran om återgång är säljaren tillhanda senast den 4 april 2008. Fastighetsmäklaren X har anfört att köparna före köpet angav att de var oroliga över finansieringen av köpet. Av denna anledning infördes ett villkor i kontraktet som gav köparna rätt till återgång under vissa förutsättningar. Fastighetsmäklarnämnden finner att klausulen är utformad på ett sätt som inte föranleder någon kritik.

Mäklarens upplysningsplikt

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. Det är mot mäklarens bestridande

2008-12-17:13

inte visat att han var medveten om vad som förevarit i tvisten mellan säljarna och byggaren efter köpekontraktets undertecknande och det kan således inte heller läggas honom till last. Inte heller vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder någon ytterligare åtgärd från fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2008-12-17:14

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna kritiserat fastighetsmäklaren mäklare X bland annat för att hon inte informerat dem om allvarliga brister i en fastighet.

Anmälan

Anmälarna har sammanfattningsvis uppgivit följande.

De var på samtliga visningar av en fastighet och hennes arroganta sätt under visningarna har varit mer regel än undantag. Hennes inställning är nonchalant och allt annat än professionell. På visningarna ställde de frågor om dräneringsbehovet i området och fick beskedet att området inte behövde dräneras. Efter visningen drog budgivning igång. Dagen efter budgivningen var avslutad ringde mäklaren till dem och frågade om de stod kvar vid deras bud om köparna inte fick lånelöfte. De angav att de inte stod fast vid budet om någon drog sig ur. Efter helgen ringde mäklare X och meddelade att köparna inte fått lånelöfte samt frågade om de fortfarande var intresserade. Hon meddelade också att säljarna ville göra en snabb affär och inte var intresserade av fler visningar. Då de hade lagt det tredje högsta budet frågade de mäklare X om intressent nummer två var aktuell. Han hade dock inte kunnat lämna något besked utan skulle återkomma. Hon meddelade att en besiktning hade gjorts och att den visade på dräneringsbehov samt fukt i en vägg på källarvåningen. Några dagar senare bjöd de på huset varvid mäklare X meddelade att intressent nummer två lagt ett högre bud. De meddelade då mäklare X att de inte var intresserade av en budgivning. Mäklare X skulle därför prata med säljarna och förklara situationen. En kort stund senare ringer mäklare X och meddelar att säljarna valt att sälja till dem.

Vid kontraktskrivningen diskuterades en besiktning som tidigare genomförts av köpare nummer ett. Mäklare X hade besiktningsprotokollet med sig och sa att besiktningen bara visat ett akut dräneringsbehov och fukt i källarvåningen. På direkt fråga ”så det finns inget annat vi behöver vara oroliga för?” svarade hon ”nej inget mer än det som nämnts”.

Eftersom de hade en besiktningsklausul och datum för besiktning torde det vara uppenbart att sanningen skulle komma fram förr eller senare. Om mäklare X hade informerat dem om de allvarliga fel och brister som huset var behäftat med hade de inte varit intresserade av att köpa huset och därmed inte gått vidare med besiktning. Enligt besiktningsprotokollet är felen av sådan art att de svårligen kan åtgärdas och kan vidare leda till väsentliga följdskador på fas-

2008-12-17:14

tigheten. I förlängningen kan bristerna även innebära fara för hälsa eftersom besiktningen fastslår att det föreligger en påtaglig risk för omfattande mögel- och fuktskador.

Genom att okritiskt, utan kontroll eller reservationer på direkt fråga försäkra oss om att inget mer än dränering samt en fuktskadad vägg fanns att åtgärda, har hon agerat vårdslöst. Köpet återgick efter en egen besiktning som inte hade varit nödvändig om de fått ta del av den första besiktningen.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Vid visningen visades klart och tydligt på att det fanns en fuktfläck i källaren vilket också står i frågelistan. Det hon har svarat på vid visningen är att ingen av fastigheterna i området var dränerade, att de boende diskuterat att dränera gemensamt, att fastigheten är belägen på en gammal rullstensås och att källaren varit källare och inte en inredd del som gjorts under senare år. Vid kontraktskrivningen stod det klart att man var tvungen att göra något åt dräneringen. Många frågor om fastigheten besvarades och en besiktningssklausul skrevs in. Mellan kontraktskrivning och besiktning var köparna på besök med båda föräldrarna hos säljarna och har haft alla möjligheter att undersöka fastigheten.

Angående bemötande har hon aldrig fått dessa synpunkter tidigare. För henne är stämningen på visningen viktig. Många kunder återkommer dessutom till henne.

Övrigt

Av handlingarna i ärendet framgår att ett köpekontrakt upprättats genom förmedling av mäklare X, vilket köp sedermera återgått efter besiktning i enlighet med en besiktningssklausul. Härefter har nytt köpekontrakt upprättats mellan säljarna och anmälarna.

I anledning av detta har mäklare X sammanfattningsvis anfört följande.

Det första köpekontraktet skrevs den 18 juni 2008. Besiktning utfördes av företaget H den 27 juni 2008 varefter hävning av köpet gjordes den 30 juni 2008. Det andra köpekontraktet skrevs den 4 juli 2008. Besiktning och muntlig genomgång av tidigare utfärdat besiktningssklausul utfördes av företaget H den 16 juli 2008 varefter hävning av köpet gjordes den 16 juli 2008. Vid kontraktskrivningen den 4 juli 2008 hade köparen med sig en sakkunnig person som arbetade med fastigheter. Besiktningssklausulen från den 27 juni 2008 fanns med och de diskuterade mycket kring dränering av fastigheten. Inget av husen i området hade genomfört dränering på ca 50 år. Därtill angav hon bland annat att garagedörren inte höll tätt i nederkant, att garagets tak var omlagt men att innertaket var behäftat med svartmögel och att yttertaket sades vara omlagt 2004. Dessutom angav hon att en uppreglad vägg fanns i biorummet och att det fanns kakel på övriga väggar som föregående ägare satt. Föregående ägare hade dessutom bytt golv i badrummet på övre plan. Hon berättade vidare att det befintliga besiktningssklausulen var de tidigare köparnas egendom och att hon måste ha ett godkännande från dem för att kunna lämna ut det.

Till yttrandet har även fogats en skrivelse från säljarna. Säljarna uppger bland annat följande. Vid kontraktskrivningen ställs många frågor om fastigheten och vad de själva vet om fastighetens skick. Vi berättar om fastighetens behov av dränering och att de talat med grannarna om att eventuellt gå tillsammans i huslängan och göra ny dränering av alla fastigheter i längan. Ett besiktningssklausul fanns vid tillfället på den besiktning som utfördes av köparna innan, men som hävt köpet. Ur det befintliga besiktningssklausulen som fanns upplystes

anmälarna om det som kommit fram vid den första besiktningen. De talade om följdskador som kan bli om inte dränering skulle göras om och att tidigare ägare i princip kaklat hela källaren samt reglat en vägg mot garageväggen. De anser att mäklare X klart redogjort för fastighetens skick enligt tidigare besiktningsprotokoll.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Bestämmelsen i 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. Vidare anges att det åligger mäklaren att upplysa köparen om fel som han känner till, i varje fall om felet inte är uppenbart för var och en som beser fastigheten. Detsamma gäller beträffande fel som han i övrigt har anledning att misstänka, t ex genom tidigare försäljning av liknande hus i samma bostadsområde eller genom den allmänna sakkunskap han har som mäklare.

Av utredningen i ärendet framgår att en besiktning av den aktuella fastigheten utfördes av den första köparen som sedermera låg till grund för dennes begäran om återgång. Mäklare X har vitsordat att hon hade besiktningsutlåtandet vid kontraktskrivningen. Hon torde således ha haft vetskap om de fel och brister som nedteknats i besiktningsutlåtande från den första besiktningen. Anmälarna har bland annat gjort gällande att mäklare X inte informerat dem om de fel och brister som hon kände till vid kontraktskrivningen. Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Mot mäklare Xs bestridande och ett i ärendet inkommet yttrande från säljarna finner Fastighetsmäklarnämnden att det inte otvetydigt kan fastställas att mäklare X brustit i den allmänna upplysningsplikt som åligger en fastighetsmäklare. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

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

2008-12-17:15

2008-12-17:15

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om hantering av deponerade medel m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren mäklare X. Anmälaren har bland annat gjort gällande att mäklare X bristfälligt hanterat sitt klientmedelskonto.

Anmälaren

Anmälaren har sammanfattningsvis uppgivit följande. Handpenningen om 170 000 kr som köparen betalade den 8 april 2008 till mäklarens s.k. klientmedelskonto har inte funnits på kontot under perioden den 25 juni 2008 – den 30 juni 2008. Detta kan styrkas genom ett telefonsamtal från mäklare X den 23 maj 2008 då han erbjuder henne en revers med 10 % ränta eller annat som hon kan acceptera på grund av att han har problem med sina penningtransaktioner. Det kan även styrkas genom ett kontoutdrag från banken där kontot benämns som företagskonto. Pengarna har alltså inte funnits på ett klientmedelskonto utan på ett företagskonto. Mäklare X försökte därtill undanhålla ränta på handpenningen och angav att räntan på klientmedelskontot var 0,25 % samt att ränta under 100 kr inte behövde betalas ut. Enligt hennes bankkontakt är räntan på ett klientmedelskonto högre. Däremot är räntan på företagskontot 0,25 %. Mäklare X har kallat in till två möten för att avsluta köpet vilket förorsakat både henne och köparna stora problem avseende flytt och städning. Efter överenskommelse med köparna planerades tillträdet till fredagen den 27 juni 2008 vilket båda meddelade mäklare X som då skulle boka tid med banken. Den 8 juni ändrades mötet till den 25 juni 2008. Den 24 juni ringer mäklare X henne och meddelar att han har problem med penningtransaktioner och ber henne godta en revers. Han är väldigt påstridig och anger som argument att ”du behöver ju inte pengarna förrän du skall betala reavinstskatt i februari nästa år”. Han ombeds att återkomma inom en timma för besked. När mäklare X ringer efter en timma meddelar hon att hon enbart accepterar kontanter. Han är då fortsatt påstridig och efterfrågar hennes krav för att godta reversen. Hon accepterar dock enbart kontanter. Samtalet avslutas med att han skall återkomma nästa morgon, d v s mötesdagen. Mäklare X ringer nästa morgon och meddelar att tillträdet är flyttat till den 30 juni 2008 enligt § 2 i köpekontraktet.

Mäklaren

Mäklaren har anfört bland annat följande. Han erhöll skriftligt förmedlingsuppdrag från anmälaren den 7 mars 2008. Efter marknadsföring, visningar och budgivning tecknades kontrakt på kvällen den 2 april 2008. Inför tillträdet anmälde köparna att de gärna såg ett tidigare tillträde. I samband med att han sökte ordna ett sådant upptäckte han att han inte skulle kunna redovisa handpenningen till säljaren. Han meddelade säljaren detta och erbjöd sig att utställa en räntelöpande revers vilket hon inte accepterade. Tillträde kom därför att ske enligt avtalet, d v s den 30 juni 2008.

Mäklarföretaget är kund hos banken S. På 1990-talet öppnades ett konto avsett att användas som klientmedelskonto. Därutöver öppnades ett sedvanligt företagskonto. Av okänd anledning kom angivet konto hos banken S inte, trots att det var hans avsikt, att registreras som ett klientmedelskonto.

Han har i anledning av anmälan haft en genomgång med sin bank och öppnat ett nytt klientmedelskonto. Han har dessutom skapat sådana rutiner att inga som helst transaktioner som avser andra medel än just klientmedel kommer att insättas på eller – efter vederbörliga betalningsallegat såsom exempelvis provisionskvitton – uttagas från detta klientmedelskonto. Eftersom han är ensam tecknare för företagets konton är han säker på att rutinerna också framöver kommer att följas.

Han vitsordar att av köparen erlagd handpenning inte hela tiden funnits på det angivna kontot fram till utbetalningen. Anledningen till detta anser han bero på att tidigare redovisningsrutiner i företaget varit bristfälliga. På det angivna kontot har en ränta om mellan 0,00 % och 0,50 % belöpt under andra kvartalet 2008. Han bekräftar också att han, när han blev varse att redovisningen av klientmedel ej skulle kunna ske på avsett sätt, erbjudit säljaren en revers på beloppet. Han inser att företagets rutiner gällande klientmedelskontot har varit bristfälliga. Han anser att han genom öppnandet av ett nytt specifikt konto för klientmedel och skärpta rutiner för transaktioner å detta konto har vidtagit åtgärder för att säkerställa en fullgod klientmedelshantering. Han får som förmildrande omständighet även anföra att vare sig säljare eller köpare har drabbats av någon ekonomisk skada i anledning av det inträffade.

Övrigt

Särskilt tillfrågad om varför han inte redovisat handpenningen när villkoren för köpets bestånd var uppfyllda den 21 april 2008 har mäklaren anfört att han inser att handpenningen skulle ha redovisats till säljaren så snart särskilt villkor för köpets bestånd var uppfyllt.

Handlingar i ärendet

Till mäklarens yttrande har köpekontrakt fogats. I § 12 i köpekontraktet finns en återgångsklausul med följande lydelse.

”Köparen har undersökt fastigheten, men önskar kompletterande besiktning av certifierad besiktningsman. Säljaren ger därför köparen rätt att, på egen bekostnad, besiktiga fastigheten senast den 2008-04-16. Vid köparens rätt till återgång av köpet enligt nedan får inte åberopa fel eller skador, som utan svårighet hade kunnat uppmärksammas eller som kan anses motsvara vad köparen haft skälig anledning att förvänta sig, bl.a. med ledning av fastighetens ålder, skick och pris.

Om besiktningsmannen påtalar fel/brister i fastigheten, som inte omfattas av ovanstående undantag samt beräknas att de sammanlagda åtgärdskostnaderna överstiger 25 000 kr, har köparen rätt att frånträda köpet. 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 2008-04-20. I skrivelsen ska anges de fel och brister som köparen önskar åberopa som grund för sin begäran om återgång, tillsammans med skriftlig specifikation av beräknad skälig kostnad att fackmässigt åtgärda dessa. Även kopia av besiktningsprotokollet ska biläggas.

Köparen får senarelägga sista dag för begäran om köpets återgång med max 10 dagar i det fall besiktningsmannen, på köparens bekostnad, rekommenderar och det genomförs utökad teknisk besiktning.”

Gällande återgångsvillkoret har mäklare X anfört följande.

Han anser att det givetvis är en fördel för såväl säljare som köpare om besiktning sker innan köpeavtal tecknas, men att det inte sällan ligger i köparens intresse att få göra en besiktning först efter köpet. Han är dock medveten om de problem som kan uppkomma vid utformningen av besiktningsklausuler. I det aktuella ärendet hade säljaren tecknat en försäkring varvid besiktning genomförts. Besiktningsutlåtandet fanns tillgängligt när fastigheten visades för köparna. Köparna utförde, med biträde av en byggsakkunnig släkting, en omfattande undersökning av fastigheten innan köpekontraktet undertecknades. Köparna ville dock ha möjlighet att överväga vad denna besiktning utvisat samt, om så erfordrades, ta hjälp av certifierad besiktningsman för ytterligare besiktning.

Han anser att den i köpekontraktet intagna besiktningsklausulen, mot bakgrund av de faktiska omständigheterna i ärendet, inte utformats så att den varit otydlig eller kunnat leda till tvist mellan parterna. I samband med kontraktskrivning har klausulen diskuterats mellan parterna och de har då ansett att den utformats på ett för båda parterna ändamålsenligt sätt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Hantering av deponerade medel

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot skall utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat överenskommit i särskild ordning. Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning skall hållas skilda från egna tillgångar.

Medlen anförtros mäklaren med redovisningsskyldighet och för att huvudmannen skall ha rätt till medlen framför andra borgenärer krävs att medlen hålls avskilda enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel. Mäklaren uppfyller normalt detta krav genom att sätta in klientmedlen på ett s.k. klientmedelskonto.

Av utredningen i ärendet framgår att det konto som mäklare X har nyttjat som klientmedelskonto i själva verket är ett företagskonto. Av utredningen framgår dessutom att de deponerade medlen inte kunde betalas ut vid den tidpunkt då bindande köp förelåg. Därtill har de deponerade medlen kunnat redovisas först efter att mäklare X tillfört medel till företagskontot. Mäklare X vitsordar dessutom att han istället för att redovisa de deponerade medlen erbjudit säljaren en revers om samma belopp jämte ränta.

Mäklaren är skyldig att säkerställa att deponerade medel är skyddade från krav från såväl mäklarens som andras borgenärer samt att medlen finns tillgängliga för mäklaren för att omgående kunna redovisas när förutsättningar för detta föreligger. Det kan konstateras att mäklare X brustit allvarligt i sin hantering av deponerade medel. Vad som framkommit i ärendet ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att överväga att återkalla mäklare Xs registrering men med beaktande av att mäklare X skärpt sina rutiner samt öppnat ett klientmedelskonto finner nämnden att den kan stanna vid en varning.

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

Enligt besiktningsklausulen i ärendet begränsas köparens rätt till återgång till andra fel än sådana som utan svårighet hade kunnat uppmärksammas eller som kan anses motsvara vad köparen haft skäligen anledning att förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris. Köparens rätt till återgång begränsas dessutom av att åtgärdskostnaderna skall överstiga ett visst belopp.

Mäklare X har anfört att klausulen diskuterades i samband med kontraktskrivningen och att parterna då ansåg att den hade utformats på ett ändamålsenligt sätt.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att begränsningar i köparens rätt att begära återgång med hänvisning till åtgärdskostnader medför en risk att köparen överskattar sina möjligheter till återgång. Det finns dessutom risk för tvist mellan parterna om tolkningen av villkor som innehåller undantag för vissa typer av fel. Fastighetsmäklarnämnden vill därför påpeka att om en formulering med begränsning till åtgärdskostnader och vissa typer av fel används åligger det mäklaren att noga förklara innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av villkoret. Med detta låter Fastighetsmäklarnämnden saken bero.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att han på flera sätt har brustit i sin hantering av deponerade medel.

2008-12-17:16

2008-12-17:16

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan där anmälaren gör gällande att mäklare X vägrat att upprätta ett tilläggsavtal till köpekontraktet och att hon uppträtt olämpligt vid utförandet av förmedlingsuppdraget.

Mäklare X har avgett yttrande i ärendet och tillbakavisat anmälares kritik. Hon har även förelagts att inge bland annat uppdragsavtal och köpekontrakt.

Vid granskningen av köpekontraktet har följande framkommit. I §16 under rubriken Öppen besiktningssklausul återfinns följande besiktningssvillkor.

Köparen har rätt att efter köpet låta besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig besiktningssman senast den 18 juli 2008. Om köparen efter att ha genomfört en sådan besiktning inte önskar stå fast vid köpet, äger köparen rätt att begära köpets återgång.

Begäran om återgång skall framställas skriftligen till säljaren senast den 21 juli 2008 eller senast tre dagar efter besiktningstillfället---

Vidare framgår av den ingivna dokumentationen avseende identitetskontroll av uppdragsgivaren att mäklare X vid ingåendet av uppdragsavtalet utförde identitetskontroll av uppdragsgivaren som är en juridisk person med ledning av ett registreringsbevis som var fem månader gammalt.

Mäklarens yttrande

Beträffande besiktningssvillkoret har mäklare X i yttrande anfört följande.

I en öppen besiktningssklausul sätts en distinkt datum för när besiktningen ska vara klar och köparen ska ha alla fakta som de behöver ta hänsyn till. Därefter får de ytterligare tre dagar att inkomma med hur de vill gå vidare antingen utnyttja rätten till återgång av köpet (åtföljt av ett återgångsavtal), stå fast vid köpet eller göra en utvidgad besiktning på rekommendation av utförande besiktningssman (åtföljt av ett tilläggsavtal med förlängd tid av öppen besiktningssklausul med ett sista datum för att på nytt inkomma med svar om man vill stå fast vid köpet, eller nyttja rätten till återgång av köp).

Om man har alla fakta efter en besiktningssgenomgång både genom att vara närvarande vid besiktningen samt haft genomgång med utförande besiktningssman borde man inom tre dagar kunna lämna besked på om man vill stå fast vid köpet eller om man önskar återgång av köpet eller om besiktningssmannen rekommenderar vidare undersökning.

I en öppen besiktningsklausul sätts en även en distinkt datum som är sista dagen att utnyttja sin rätt att begära återgång av köpet. Hur man disponerar aktiviteterna under denna tidsgräns är upp till köparen.

Rimliga datum och tidsperspektiv för den öppna besiktningsklausulen fastställs i samråd med köpare och säljare, så även i detta fallet.

Under kontraktsgenomgången innan kontraktet undertecknats har säljare, köpare och köparens make haft varsitt exemplar av kontraktet så att de kunnat följa med i texten medan jag högläst samt förklarat kontraktets innebörd.

Parterna har genom sina signaturer förklarat sig förstå kontraktet och dess innebörd inklusive datum för besiktning och sista datum om man önskar begära köpets återgång och där efter undertecknat kontraktet.

Beträffande identitetskontrollen har mäklare X per telefon anfört följande. Hon fick registreringsbeviset från uppdragsgivarens sekreterare som faxade det till hennes kontor. Bolaget höll på att flytta. Hon kontrollerade inte om det skett någon ändring av teckningsrätten. Dock kontrollerade hon före köpekontraktets undertecknande om det skett några ändringar i registreringshänseende hos Bolagsverket. Någon ändring beträffande teckningsrätten hade inte skett men väl beträffande adressen. Hon rådfrågade sin chef om hur hon skulle gå till väga för att utföra identitetskontrollen avseende uppdragsgivaren som i det här fallet var en juridisk person. Hon utförde kontrollen enligt de anvisningar hon erhöll från sin chef.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Identitetskontroll

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.

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 på samma sätt som fysiska personer. Sådan identitetskontroll bör även utföras vid förändringar av teckningsrätten eller fullmakten. Fastighetsmäklaren bör alltid ta en kopia av behörighetshandlingen och därvid notera datum för genomförd behörighetskontroll.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa all lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget, i detta fall lagen om åtgärder mot penningtvätt. Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X utförde identitetskontroll av upp-

dragsgivaren som är en juridisk person med ledning av ett registreringsbevis som vid ingåendet av uppdragsavtalet var fem månader gammalt.

Mäklare X borde ha kontrollerat om det skett några ändringar av teckningsrätten redan i samband med uppdragsavtalets ingående. Med beaktande av att hon trots allt gjorde det före köpekontraktets undertecknande finner Fastighetsmäklarnämnden att den kan stanna vid detta påpekande.

Besiktningvillkoret

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

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

För det fall att en besiktning inte kan ske före köpet kan parterna avtala om att en besiktningssklausul skall tas in i överlåtelseavtalet. I sådant fall ankommer det på mäklaren att medverka till en klausul som kan tillfredsställa båda parter. Då ett köp villkoras för att en besiktning skall utföras är det dessutom viktigt att parterna ges tillräcklig tid för att hinna anlita en besiktningssman och ta del av besiktningresultatet (se 2002-03-20:3 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok 2002).

Av besiktningssklausulen framgår att köparen gavs rätt att senast den 18 juli 2008 besiktiga fastigheten. Vidare gavs köparen rätt att senast den 21 juli 2008 eller senast tre dagar efter besiktningstillfället begära köpets återgång, vilket i praktiken inneburit att köparna, oavsett när de hade valt att genomföra en besiktning, endast haft tre dagar på sig från besiktningstillfället att ta del av besiktningssresultatet för att kunna ta ställning till om de ville begära köpets återgång. Mäklare X har visserligen uppgett att hon för parterna ingående redogjort för besiktningssklausulens innebörd och att de även förklarat sig förstå såväl kontraktet som dess innebörd men detta frångår enligt Fastighetsmäklarnämnden inte henne ansvaret för att upprätta klausuler som går att efterleva.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X medverkat till en återgångssklausul som inte hade förutsättningar att fungera i praktiken eftersom ett besiktningssutlåtande svårigen kan erhållas inom den korta tidsrymden om tre dagar. Till följd härav skall mäklare X tilldelas varning.

2008-12-17:17

2008-12-17:17

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 15 oktober 2008 gör anmälaran bland annat gällande att mäklare X inte tillhandahållit anmälaran en lista över budgivare i den försäljningen där anmälaran var spekulant, att mäklare X placerat ett köksbord i anmälarans bostad utan att tillfråga henne, att mäklare X inte tillhandahållit anmälaran en spekulantlista och att mäklare X inte tillsett att ett skriftligt uppdragsavtal ingåtts med anmälaran. Anmälaran sade efter cirka fem månader skriftligen upp uppdragsavtalet.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande tillbakavisat anmälarans kritik. Vad gäller frågan om de åtgärder mäklare X vidtagit med anledning av anmälarans uppsägning av uppdragsavtalet har mäklare X anfört följande.

Mäklare X erhöll uppsägning av förmedlingsuppdraget daterat den 8 februari 2008. Mäklare X tog med anledning därav kontakt med anmälaran per telefon och bekräftade uppsägningen. Mäklare X bad vid samtalet om besked om i vilket avseende anmälaran ansåg att hennes uppdrag inte utförts på ett korrekt sätt och vilka de påpekanden var som anmälaran skulle ha fått från flera spekulanter.

Till svar fick mäklare X endast att kritiken bestod i att en granne skulle ha klagat på det sätt på vilket mäklare X parkerade sin bil i samband med visning av fastigheten, vilket mäklare X ställde sig frågande till. Mäklare X förklarade dock att uppsägningen accepterades. Då anmälaran inte framförde något önskemål om att få en spekulantförteckning har mäklare X inte skickat henne någon sådan.

Mäklare X har inte framställt något ersättningsanspråk mot anmälaran, vare sig i anledning av hennes uppsägning eller på annan grund och hon har inte heller för avsikt att göra det. Mäklare X berörde mot den bakgrunden inte något om ersättningsanspråk i samband med att hon muntligen bekräftade uppsägningen.

Anmälaran uppgav som huvudskäl till uppsägningen att hon inte längre ville sälja fastigheten, varför mäklare X inte såg sig ha någon anledning att avisera någon rätt till ersättning om fastigheten senare skulle komma att säljas till anvisad spekulant. Hade hon haft skäl att anta annat och då velat påtala sin eventuella rätt till provision, hade hon självfallet framfört detta muntligt och efter avslutat samtal även skriftligen meddelat detta till uppdragsgivaren med sedvanlig redovisning av de spekulanter som anvisats under uppdragstiden.

Handlingar i ärendet

Mäklare X har till yttrandena fogat kopia av en spekulantförteckning och av ett uppdragsavtal som är undertecknat av såväl uppdragsgivaren som henne själv och som innehåller en klausul av följande lydelse.

I händelse av att överlåtelse inte kommer till stånd skall uppdragsgivaren endast betala 4 500 kronor inkl moms

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av 21 § fastighetsmäklarlagen framgår att en fastighetsmäklare har rätt till provision 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 rätt till ersättning i anledning av uppsägningen, inte bara framgent utan även med avseende på den rätt till ersättning som mäklare X enligt uppdragsavtalet förbehållit sig om överlåtelse av uppdragsgivarens objekt inte kom till stånd.

Genom att underlåta att skriftligen bekräfta uppdragsgivarens uppsägning och genom att inte ha gett uppdragsgivaren besked om vilka krav mäklare X ställer eller kan komma att ställa i anledning av uppsägningen har mäklare X agerat på ett sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.

Övrigt

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