

## 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 2007 har 526 mäklare varit föremål för tillsyn. Registreringen har återkallats för 6 mäklare och 42 mäklare har varnats. Under samma år har 16 mäklare överklagat nämndens beslut i tillsynsärenden.

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat om en anmälan till åklagare på grund av att det funnits anledning att anta att personen agerat yrkesmässigt som fastighetsmäklare utan att vara registrerad.

Flertalet av Fastighetsmäklarnämndens tillsynsärenden har sin grund i anmälningar från personer som klagat på fastighetsmäklares 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 avskrivs 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 skatterevisioner. Nämnden har också tagit egna initiativ till granskning av mäklare. Tidningsartiklar, inslag i radio och TV, domar från de allmänna domstolarna och avgöranden från Allmänna reklamationsnämnden ger emellanåt nämnden anledning att undersöka en mäklares verksamhet. Nämnden gör även sökningar på Internet. Samtliga mäklare blir dessutom någon gång under en femårsperiod kontrollerade vad avser eventuella uppgifter hos 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 2007. Motsvarande sammanställning av beslut finns i Årsbok 2000 till och med Årsbok 2006. Sammanställningarna har begränsats till sådana beslut där Fastighetsmäklarnämnden uttalat sig i olika sakfrågor.

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

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

## Inledning

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

## Sökordsregister

**Anmälan till åklagare** se Otillåten fastighetsförmedling

**Annonsering** se Marknadsföring

**Ansvar för fullgörande av uppdrag**

2007-03-28:3

**Ansvar för medhjälparens agerande** se Medhjälpare

**Arvode** se Ersättning till mäklaren

**Besiktning** se Köpekontraktet/Köpebrevet, *Besiktningssklausul*

*Avtalade frister*

2007-05-23:1

**Besvarande av Fastighetsmäklarnämndens förelägganden** se Förelägganden från Fastighetsmäklarnämnden

**Boendekostnadskalkyl**

*Skyldighet att tillhandahålla kalkyl*

2007-01-24:2

2007-09-26:7

2007-12-19:1

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

**Bostadsförening**

2007-08-29:7

**Bostadsrätt**

*Information om likvidation av förening*

2007-08-29:9

*Upprättande av förhandsavtal*

2007-09-26:6

**Brott** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

**Budgivning**

*Bud utan grund*

2007-12-19:3

*Krav på mäklare att vidarebefordra bud till uppdragsgivaren*

2007-01-24:4

2007-05-23:5

2007-06-20:4

*Krav på mäklaren att reagera vid oklara förhållanden i budgivningen*

2007-12-19:3

**Deposition**

*Avtal om ränta på deponerade medel*

2007-12-19:2

*Felaktig hänvisning*

2007-08-29:7

*Krav på skriftligt avtal*

2007-02-26:4

2007-09-26:1

2007-11-21:5

*Passivitet vid förvaltningen*

2007-02-26:4

*Ränta på deponerade medel*

2007-08-29:1

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

**Dokumentation av överenskommelse**

2007-01-24:1

2007-03-28:2

2007-05-23:1

2007-09-26:9

Sökordsregister

**Ersättning till mäklaren**

*Mäklares krav på ersättning utan särskild överenskommelse*

2007-11-21:6

*Rätten att kräva ersättning*

2007-04-25:3

*Villkor om ersättning*

2007-04-25:1

**Fast pris** se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris*

**Fastighetsförmedling eller ej** se Otillåten fastighetsförmedling

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

**Fullmakt**

*Fullmakt med för stora befogenheter*

2007-05-23:2

**Förelägganden från Fastighetsmäklarnämnden**

*Försvårande av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn*

2007-09-26:5

*Underlåtenhet att efterkomma förelägganden*

2007-02-19:1

2007-03-28:1

2007-06-20:5

2007-06-20:11

2007-09-26:5

2007-12-19:5

**Förmedling av närståendes fastighet** se Närståendeförmedling

**Förmedlingsuppdraget** se Uppdragsavtalet

*Fråga om förmedlingsuppdrag föreligger*

2007-02-26:3

*Förmedlingsuppdragets omfattning; skatterådgivning*

2007-08-29:4

**Förtroenderubbande verksamhet**

*Nyproduktion*

2007-03-28:4

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

2007-03-28:5

2007-04-25:2

2007-08-29:8

2007-12-19:6

**Handlingar; andra handlingar än överlåtelsehandlingar**

*Krav på korrekt hänvisning*

2007-02-26:2

*Krav på korrekta intyg vid transportköp*

2007-09-26:2

**Handpenning** se Deposition

**Identitetskontroll**

2007-04-25:1

2007-04-25:6

2007-05-23:2

2007-06-20:14

2007-08-29:4

2007-08-29:9

2007-09-26:1

2007-09-26:8

2007-09-26:9

2007-10-24:2

2007-11-21:1

2007-11-21:4

**Informationsskyldighet** se Boendekostnads kalkyl, Köpekontraktet/Köpebrevet och Objektbeskrivningen

*Information om restförd månadsavgift*

2007-11-21:4

*Information till köpare om eldstäder*

2007-02-26:1

*Krav på information vid likvidation av förening*

2007-08-29:9

**Inteckning** se Objektbeskrivningen *Uppgift om belastning*

### **Kontrollskyldighet**

*Kontroll av fastighetens areal*

2007-08-29:3

*Kontroll av förrättnings servitut och andra servitut*

2007-06-20:1

2007-06-20:3

*Kontroll av lagfart*

2007-09-26:1

*Kontroll av samtycke från make*

2007-01-24:3

*Kontroll av säljarens förfoganderätt*

2007-05-23:3

### **Kränkande uttalanden**

2007-08-29:2

### **Köpekontraktet/Köpebrevet**

*Ansvar för och medverkan vid utformningen*

2007-01-24:1

2007-02-26:2

2007-03-28:2

2007-04-25:5

2007-05-23:1

2007-05-23:2

2007-06-20:11

2007-06-20:12

2007-06-20:14

2007-08-29:10

2007-08-29:11

2007-09-26:1

2007-09-26:9

2007-09-26:10

2007-09-26:11

2007-10-24:2

2007-10-24:5

2007-11-21:5

2007-12-19:1

2007-12-19:2

*Beräkning av reparationskostnad*

2007-09-26:9

2007-09-26:11

2007-12-19:2

*Besiktningssklausul*

2007-02-26:2

2007-03-28:2

2007-05-23:1

2007-06-20:12

2007-06-20:14

2007-08-29:10

2007-08-29:11

2007-09-26:9

2007-09-26:11

Sökordsregister

2007-12-19:2

**Besiktningssklausul utan lämpliga tidsgränser för säljarens åtaganden**

2007-12-19:2

**Felaktig uppgift i köpekontrakt/köpebrev**

2007-06-20:11

2007-09-26:10

2007-10-24:2

**Information till part om innebörden av villkor**

2007-03-28:2

2007-06-20:14

2007-12-19:2

**Krav på mäklaren att iaktta formkrav vid överlåtelse**

2007-12-19:1

**Krav på skriftlig begäran om återgång**

2007-02-26:2

**Krav på tydlighet**

2007-04-25:5

2007-05-23:1

2007-06-20:12

2007-06-20:14

2007-08-29:10

2007-08-29:11

2007-09-26:11

2007-10-24:5

**Skrivfel**

2007-05-23:2

**Uppgift om tillträdesdag saknas**

2007-09-26:1

**Upprättande av köpebrev trots att förutsättningar saknats**

2007-10-24:5

**Villkor om säljarens åtagande saknas**

2007-11-21:5

**Villkor utan angivande av ansvarig part**

2007-01-24:1

**Villkor utan angivande av påföljd**

2007-01-24:1

**Villkor utan anvisning för part om förfarande**

2007-03-28:2

2007-06-20:14

2007-09-26:9

2007-09-26:11

**Villkor utan tidsfrist**

2007-01-24:1

2007-09-26:9

2007-09-26:11

**Återgångsvillkor med undantag för vissa fel**

2007-09-26:9

**Lockpris** se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris*

**Lämplighet; redbarhet och lämplighet**

**Brister i bokföringen**

2007-08-29:6

**Brott**

2007-05-23:1

2007-08-29:5

2007-12-19:1

2007-12-19:6

**Oriktiga uppgifter till Skatteverket**

2007-08-29:10

2007-08-29:11

2007-09-26:12

2007-10-24:2

2007-12-19:5

**Restförda skulder**

2007-02-19:1

2007-04-25:7

2007-09-26:5

2007-12-19:4

**Marknadsföring**

**Marknadsföring av mäklartjänsten**

2007-11-21:2

**Uppgift om objekt under ombildning**

2007-10-24:1 (från bostadsrätt till fastighet)

**Uppgift om objektets pris**

2007-04-25:4 (fast pris)

**Medhjälpare**

**Fastighetsmäklare**

2007-06-20:13

**Oregistrerad medhjälpare**

2007-04-25:1

2007-04-25:5

2007-06-20:6

2007-06-20:11

2007-08-29:1

**Mäklares uppförande**

**Krav på korrekt och affärsmässigt uppförande**

2007-12-19:2

**Mäklararvode** se Ersättning till mäklaren

**Neutral mellanman** se Närståendeförmedling

**Nycklar**

2007-11-21:3

**Närståendeförmedling**

**Förmedling av närståendes objekt**

2007-09-26:7

**Objektsbeskrivningen**

**Felaktig uppgift om ägare**

2007-08-29:7

2007-09-26:10

**Oliklydande beskrivning av ett rum**

2007-01-24:4

**Uppgift om belastning**

2007-05-23:4

2007-06-20:2

2007-06-20:6

**Oregistrerad medhjälpare** se Medhjälpare *Oregistrerad medhjälpare*

**Otillåten fastighetsförmedling**

2007-05-23:6

2007-06-20:7

2007-06-20:8

2007-06-20:9

2007-06-20:10

2007-09-26:3 (utländskt objekt)

2007-09-26:4 (utländskt objekt)

2007-10-24:3

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

**Penningtvätt** se Identitetskontroll

**Posthantering**

2007-04-25:6

2007-06-20:5

Sökordsregister

**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*

**Servitut** se Kontrollskyldighet

2007-06-20:1

2007-06-20:3

**Skulder** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Restförda skulder*

**Svartmäkleri** se Otillåten fastighetsförmedling

**Tidsfrist** se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkor utan tidsfrist*

**Uppdrag; andra uppdrag än förmedlingsuppdrag**

*Kontraktskrivning*

2007-03-28:3

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

*Avtalets utformning*

2007-04-25:1

*Ensamrätt utan tidsgräns*

2007-09-26:9

*Ensamrättsavtal med en mäklare och en oregistrerad medhjälpare*

2007-06-20:6

*Felaktig uppgift om avtalspart*

2007-09-26:10

*Förutsättningar för mäklares rätt till uppsägning av uppdragsavtalet*

2007-11-21:2

*Krav på mäklaren vid uppsägning av uppdragsavtal*

2007-09-26:9

2007-10-24:4

*Mäklarens krav på skriftlig uppsägning av uppdragsgivaren*

2007-09-26:9

*Skriftlighetskrav*

2007-01-24:1

2007-06-20:11

*Villkor för ersättning*

2007-04-25:1

**Uppgifter om objektet** se Informationsskyldighet, Objektsbeskrivningen

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

**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 oaktsamhet vid visning*

2007-03-28:6

**Yrkemässig förmedling** se Otillåten fastighetsförmedling

**Åtalsanmälan** se Otillåten fastighetsförmedling

**Återgångsklausul** se Köpekontraktet/Köpebrevet

**Ägare** se Objektsbeskrivningen

**Överlåtelseavtal** se Köpekontraktet/Köpebrevet



## Beslut i tillsynsärenden

**2007-01-24:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdragsavtal och utformningen av kontraktsvillkor**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har initierat en granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare med anledning av att han vid minst tre tillfällen under de senaste fem åren underlåtit att betala årsavgift i rätt tid. Nämnden har begärt in kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, boendekostnadskalkyler, överlåtelseavtal och likvidavräkningar i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X har ingått under år 2005. Vid granskningen av dessa har bl.a. följande framkommit.

#### *Förmedlingsuppdraget gällande fastigheterna A och B*

Av samtliga handlingar i förmedlingsuppdraget, förutom uppdragsavtalet, framgår att det är två fastigheter som har förmedlats. På det inskickade uppdragsavtalet anges emellertid enbart den ena fastigheten.

#### *Förmedlingsuppdraget gällande fastigheten C*

I § 14 i köpekontraktet återfinns följande villkor.

#### *Köparna och säljarna har följande överenskommelse:*

- 1/ Säljarna ombesörjer och bekostar att åtgärda duschutrymmet med hjälp av behörig fackman ( fukten skall bort samt åtgärd för att kunna använda duschen )*
- 2/ Krypgrunden skall saneras mot microbakteriell påväxt av fackman.*

I 9 § första stycket i köpekontraktet anges följande.

*Om köparen eller säljaren inte fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt har motparten rätt till skadestånd. Vid kontraktsbrott av väsentlig betydelse för part, har denne dessutom rätt att häva köpet.*

#### *Mäklarens yttrande*

Mäklare X har i yttrande bland annat anfört följande.

Vad gäller förmedlingsuppdraget avseende fastigheterna A och B fick han först i uppdrag att värdera fastigheten A för en eventuell försäljning. Med förhoppning om att få ett nytt förmedlingsuppdrag skrev han med anledning av detta ut bland annat ett uppdragsavtal inför besöket på fastigheten. På plats konstaterades att det fanns en mindre obebyggd tomt som var samtaxerad med fastigheten A. Han kan nu i efterhand konstatera att uppdragsavtalet skulle ha kompletterats med fastigheten B. På alla övriga handlingar finns de båda fastigheterna angivna och dessa är också undertecknande av säljaren.

2007-01-24:1

Vad gäller villkoret i § 14 i köpeavtalet avseende fastigheten C finns inte ett s.k. senaste datum för när åtgärderna skall vara genomförda, vilket är felaktigt. Han har gjort ett misstag i detta specifika avtal men i hans övriga avtal finns alltid ett ”senaste datum” angivet. Han förstår inte varför det inte kom med i avtalet denna gång.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Förmedlingsuppdraget gällande fastigheterna A och B*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen.

Mäklare X har haft i uppdrag att förmedla fastigheterna A och B. I uppdragsavtalet har emellertid enbart fastigheten A angetts. I yttrande har mäklare X uppgett att uppdragsavtalet borde ha kompletterats med en uppgift om att uppdraget även omfattade fastigheten B. Genom att underlåta detta har mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att förseelsen, med hänsyn till omständigheterna i ärendet, kan bedömas som ringa.

#### *Förmedlingsuppdraget gällande fastigheten C*

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

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

Av § 14 i köpekontraktet framgår inte när de aktuella åtgärderna senast skall vara genomförda. Av ordalydelsen av punkten två framgår inte heller vem som i detta fall skall anlita och betala fackmannen. Det framgår vidare inte vad som händer om säljarna inte uppfyller sitt åtagande. I det aktuella fallet har köparna visserligen genom den i kontraktet intagna skadeståndsklausulen varit berättigade att begära skadestånd av säljarna vid avtalsbrott, men de är med tillämpning av denna klausul hänvisade till att processa om detta med de kostnader och den tidsutdräkt som det medför. Vid utformningen av en klausul i ett köpekontrakt har en fastighetsmäklare ett självständigt ansvar för klausulens utformning. Syftet med ett skriftligt avtal är vidare att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. Mäklare X har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed då han medverkat till utformningen av en oklar kontraktsklausul. För detta skall han varnas.

**2007-01-24:2****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om återgångsklausul i köpekontrakt och tillhandahållande av boendekostnadskalkyl****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparna av en bostadsrätt. Kritik har framförts mot mäklare X för att denne inte intagit ett återgångsvillkor i överlåtelseavtalet.

*Anmälan*

Köpekontraktet avseende bostadsrätten bröts på grund av att köparen av hans bostad ångrade sig. Han har betalat ersättning för den mäklarprovision som bostadsrättsföreningen krävs på. Mäklare X var medveten om att försäljningen av bostaden inte var klar.

Det köpeavtal som inskickats av anmälaren har undertecknats den 18 maj 2006. Köpeskillingen uppgick enligt avtalet till 30 000 kr och handpenning skulle erläggas den 1 juni 2006. Av övriga handlingar framgår bl.a. att bostadsrättsföreningen framställt krav på ersättning från köparna avseende ett förmedlingsarvode som utbetalats till mäklarfirmen för den förmedlingstjänst som avser det aktuella objektet. Beloppet uppgår till 16 875 kr.

*Mäklaren*

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Vid kontraktskrivningen uppgav spekulanterna att de hade köpare på sin nuvarande bostad men att man inte vågade skriva den affären förrän ersättningsbostaden var säkrad. På frågan om hur säker denna affär var så svarade man att allt var klart. Affären hade varit skriven om de hittat en ersättningsbostad tidigare och om den trots allt skulle hänga upp sig så uppgav de att lägenheten kunde betalas kontant. Köparna beviljades medlemskap i föreningen tre dagar efter kontraktsdatum. När handpenningen inte inbetalades i rätt tid tog han kontakt med köparna. Då framkom att deras försäljning inte genomförts. Han uppmanade dem att betala handpenningen och att ta kontakt med en lokal mäklare för att få hjälp med försäljningen. Efter ytterligare någon tid meddelade köparna att de ville bryta avtalet. Eftersom köparna avsåg att förvärva lägenheten kontant och övriga kostnader, varmhyran, framgår av objektsbeskrivningen upprättades inte någon boendekostnadskalkyl.

Enligt det uppdragsavtal som bifogats yttrandet har parterna avtalat om att provision skall utgå med 7,5 % dock lägst 18 750 kr.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare meddelat mäklare X varning vid två tillfällen. Den 1 september 1999 konstaterade nämnden att han inte kunnat styrka att en boendekostnadskalkyl tillhandahölls köparen. Det ansågs även visat att han utformat ett köpeavtal på ett felaktigt sätt och att han brustit i omsorg mot säljarna genom att underlåta att lämna viss

2007-01-24:3

information till dem. Den 17 april 2002 varnades mäklare X för brister i en objektsbeskrivning och i ett köpekontrakt i fråga om uppgift om servitut.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Återgångsvillkoret*

Det åligger mäklaren att ta upp frågor med köparen som har betydelse för dennes möjlighet att genomföra ett förvärv. Detta följer av den allmänna omsorgsplikt som mäklaren har enligt 12 § och den handlingsplikt som föreskrivs i 19 § fastighetsmäklarlagen. Av förarbetena till 19 §, som i oförändrad lydelse överförts från den tidigare lagen om fastighetsmäklare (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas. Ett exempel på mäklarens handlingsplikt är att mäklaren bör vara uppmärksam på om någon av parterna rimligen bör villkora köpet.

Vad som framkommit i ärendet ger anledning att utgå från att det ålegat mäklare X att föreslå parterna att köpet villkorades av att köparens bostad såldes senast en viss tidpunkt. Med beaktande av vad mäklare X anfört i detta avseende är det dock inte visat att han åsidosatt sin omsorgsplikt.

#### *Boendekostnadskalkyl*

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklare, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader innan fastigheten överläts. Bestämmelsen är i princip ovillkorlig och får enligt Fastighetsmäklarnämndens mening åsidosättas endast efter uttryckligt avstående från köparen.

Mäklare X har medgivit att han inte tillhandahållit köparna en boendekostnadskalkyl.

Mäklare X har åsidosatt en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. Han har tidigare blivit varnad för ett sådant förfarande. Det är med viss tvekan som Fastighetsmäklarnämnden nu låter påföljden stanna vid varning.

### **2007-01-24:3**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. Anmälarna har gjort gällande att mäklare X underlåtit att informera dem om att säljarens skilsmässa inte var klar och att de på grund av tvisten mellan säljaren och dennes make inte beviljades lagfart för fastigheten.

### *Mäklaren*

Mäklare X har anfört bland annat följande. Vid kontroll av fastighetsregistret framgick att säljaren var ensam lagfaren ägare av fastigheten. Genom personbevis från Skatteverket framkom att säljaren var gift men säljaren uppgav att hon och maken separerat. Han påtalade vid detta tillfälle att samtycke till försäljningen kunde bli nödvändigt att inhämta. Han minns inte om säljaren uppgav att hon *var skild* eller *låg i skilsmässa* men hon var tydlig med att något samtycke inte behövdes då allting var klart mellan makarna i det avseendet. Maken var sedan en tid tillbaka bosatt i Spanien. Vidare överlämnade säljaren en anmälan hon gjort till Skatteverket där det framgick att maken från och med den 26 oktober 2004 inte länge var bosatt på fastigheten samt ett äktenskapsförord där det framgick att fastigheten var säljarens enskilda egendom. Hans uppfattning är att han gjort den kontroll som krävs avseende vem som har rätt att förfoga över fastigheten genom att inhämta utdrag från fastighetsregistret, äktenskapsförord och anmälan till Skatteverket samt genom att ställa kompletterande frågor till säljaren för att få klarhet i huruvida samtycke till försäljningen krävdes.

Mäklare X har till yttrandet fogat kopia av bland annat utdrag ur fastighetsregistret, äktenskapsförord inkommet till M tingsrätt den 16 mars 1989 och dom den 7 juli 2005 från M tingsrätt gällande äktenskapsskillnad mellan säljaren och hennes make.

Av utdraget från fastighetsregistret framgår att säljaren förvärvat den aktuella fastigheten 1996 och var ensam lagfaren ägare.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

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

Av 7 kap. 5 § tredje stycket äktenskapsbalken framgår att en make inte får utan den andra makens samtycke avhända sig, låta inteckna, hyra ut eller på annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom som inte utgör makarnas gemensamma bostad, om egendomen är giftorättsgods. Detta gäller dock inte om mål om äktenskapsskillnad pågår och maken har förvärvat egendomen efter det att talan om äktenskapsskillnad väcktes.

I mäklarens skyldigheter ingår att mäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Detta sker normalt genom utdrag från fastighetsregistret. Mäklaren skall även kontrollera bland annat om det krävs samtycke för överlåtelsen från make/sambo eller tidigare make/sambo. Detta kan ske genom kontroll med folkbokföringsregistret eller genom uppgift från säljaren.

I förevarande fall har säljaren uppgett att samtycke inte behövdes då ”allting var klart mellan makarna i det avseendet”. Mäklare X har även fått del av ett äktenskapsförord och en anmälan om flyttning till Skatteverket. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X därmed får anses ha fullgjort sin kontrollskyldighet enligt fastighetsmäklarlagen.

2007-01-24:4

Mäklare X har mot bakgrund av den information han inhämtat bedömt att makesamtycke inte krävdes för överlåtelsen. Att denna bedömning inte överensstämmer med den bedömning som Inskrivningsmyndigheten senare gjort kan med hänsyn till omständigheterna i detta fall inte läggas mäklare X till last. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

## **2007-01-24:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om objektsbeskrivning och budgivning**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har riktats kritik mot mäklare X. Anmälarna har förvärvat en fastighet genom mäklare Xs förmedling och även lämnat bud på en annan fastighet som mäklare X hade uppdraget att förmedla. Beträffande den fastighet som anmälarna hade förvärvat kritiserar mäklare X bl.a. för han i en objektsbeskrivning lämnat felaktiga uppgifter om utrustning i badrum. Beträffande den andra fastigheten kritiserar mäklare X för att han inte hade överlämnat anmälarnas bud till fastighetsägaren.

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

Huset som anmälarna köpte har två badrum. Beträffande beskrivning av det ena badrummet finns i objektsbeskrivningen uppgifter dels under rubrik Badrum/WC och dels under rubrik Rumsbeskrivning. Den senare beskrivningen är den korrekta beskrivningen medan den andra beskrivningen infördes av misstag. Med tanke på att köparna fått beskrivningen i god tid via Hemnet, att de sett huset vid två tillfällen, att de närvarat vid en noggrann besiktning av huset och att de noggrant läst objektsbeskrivningen vid kontraktskrivningen är det uppenbart att köparna känt till statusen i badrummet.

Beträffande den fastighet som anmälarna lämnat bud på bestämdes med uppdragsgivaren i avtal den 14 september 2005 ett utgångspris på 2 175 000 kr. Uppdragsgivaren ville inte att bud under utgångspriset skulle beaktas. När fastigheten lades ut på Hemnet lämnade en spekulant omgående ett skriftligt bud om 2 250 000 kr i uppdragsgivarens brevlåda. Budgivaren meddelade honom om budet. Efter första visningen lades bud på fastigheten upp till 2 350 000 kr. Uppdragsgivaren ville inte skriva under ett kontrakt i anledning av att denne i anslutning till visningen skulle resa till Italien. Uppdragsgivaren hade inte tid och ville också vänta med försäljningen då det hade visat sig att intresset för fastigheten var stort. Uppdragsgivaren skulle återkomma efter en vecka. Anmälarna lämnade dagen efter visningen ett bud som understeg utgångspriset. Han hade efter visningen bud på 2 250 000 kr, 2 260 000 kr, 2 300 000 kr, 2 325 000 kr och 2 350 000 kr. Han uppgav för anmälarna att uppdragsgivaren inte var intresserade av bud under utgångspriset. Han överlämnade inte budet till uppdragsgivaren. På grund av det stora intresset för fastigheten bestämdes en andra visning. Vid detta tillfälle sattes utgångspriset till 2 250 000 kr. Fastigheten såldes den 30 oktober 2005 för 2 260 000 kr.

Mäklare X har kompletterat sitt yttrande med intyg där fastighetsägaren uppger att han inte godtog bud understigande det ursprungliga utgångspriset.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Objektsbeskrivningen*

I ärendet är utrett att det i objektsbeskrivningen finns två oliklydande beskrivningar rörande utrustningen i ett av husets två badrum. Att upprätta en sådan beskrivning är vilseledande och således inte förenligt med god mäklarsed. Mot bakgrund av vad mäklare X upplyst om vad som förevarit innan kontraktskrivningen kan förseelsen dock bedömas som ringa.

#### *Budgivningen*

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

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

Även om mäklare X får anses haft fog för att utgå från att uppdragsgivaren inte var intresserad av en köpeskilling understigande den aktuella nivån hade han en skyldighet att vidarebefordra budet. Mäklare X har underlåtit att göra detta. Vad han anfört kan inte medföra att förseelsen kan bedömas som ringa. Mäklare X skall därför meddelas varning.

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

### **2007-02-19:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet samt underlåtenhet att besvara Fastighetsmäklarnämndens förelägganden**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden beslutade den 18 september 2006 att granska mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare med anledning av att han vid minst tre tillfällen under de senaste fem åren underlåtit att betala årsavgiften i rätt tid. I ett föreläggande från nämnden daterat den 3 oktober 2006 förelades mäklare X att inkomma med en förteckning över samtliga föremedlingsuppdrag som han ingått under tiden den 1 juli 2005 – 30 juni 2006. Syftet var att utifrån förteckningen välja ut ett antal akter för en ingående granskning. Mäklare X skulle enligt

2007-02-19:1

föreläggandet inkomma med förteckningen senast den 24 oktober 2006. Mäklare X inkom emellertid inte med någon förteckning.

Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten den 9 oktober 2006 har mäklare X restförda skulder om 428 111 kr i allmänna mål och 110 307 kr i enskilda mål.

Den 1 november förelade Fastighetsmäklarnämnden mäklare X ånyo att besvara föreläggandet daterat den 3 oktober 2006. Han förelades samtidigt att yttra sig över Kronofogdemyndighetens uppgift. Förteckningen och yttrandet skulle enligt föreläggandet ha kommit in till Fastighetsmäklarnämnden senast den 22 november 2006. Mäklare X avhörde emellertid inte.

Den 12 december 2006 förelades mäklare X på nytt och i en rekommenderad försändelse med mottagningsbevis att inkomma med begärda uppgifter senast den 8 januari 2007. Han erinrades om att den som vägrar att låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i ett tillsynsärende riskerar avregistrering. Enligt mottagningsbeviset löstes försändelsen ut den 15 januari 2007. Mäklare X har inte avhörts.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Enligt 8 § första stycket 2 fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte uppfyller kraven i 6 § eller handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. En registrerad fastighetsmäklare är enligt 7 § skyldig att låta nämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 70) anförs följande.

Enligt 7 § andra stycket är en mäklare skyldig att dels låta tillsynsmyndigheten granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten, dels lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i tillsynsärendet riskerar avregistrering. Eftersom utredningen i tillsynsärendet i ett sådant fall hindras, måste ett beslut helt eller delvis fattas på formella grunder. En avregistrering kan naturligtvis i en del fall, beroende på tillsynsärendets art, framstå som en omotiverat sträng reaktion på exempelvis en mäklares ovilja att besvara tillsynsmyndighetens föreläggande. När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärendet kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs.

---

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

Mäklare Xs skuldsättning innebär att hans lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Genom att underlåta att efterkomma Fastighetsmäklarnämndens förelägganden har han



även allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Någon annan påföljd än avregistrering kan därför inte komma i fråga.

## 2007-02-26:1

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

##### *Anmälan*

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en fastighet uppgett att hon fått felaktiga uppgifter av mäklare X om möjligheten att elda i de tre kakelugnar som finns i fastigheten. Fastighetsköpet slutfördes den 31 maj 2005. Anmälaren har sammanfattningsvis anfört följande. Enligt annonsen för fastigheten kunde uppvärmning ske med radiatorer och eldstäder. Hon flyttade till fastigheten under sommaren och beställde i oktober sotning för att av sotaren få instruktioner om hur hon bäst skulle gå till väga vid eldning i kakelugnarna. Hon hade fått information om att sotare varit i fastigheten flera gånger per år och blev därför förvånad när det visade sig att protokollen för sotning av kakelugnarna var så gamla att provtryckning av skorstenen måste ske. Sotaren berättade att det fanns brandrisk och även risk för hennes hälsa om hon eldade i någon av dessa kakelugnar. Hennes slutsats av detta är att hon inte har något annat alternativ än att låta plocka ner och mura upp kakelugnarna igen, vilket skulle medföra stora kostnader.

Till anmälan har fogats den aktuella marknadsföringen av fastigheten på Hemnet samt besiktningsprotokoll från den 24 oktober 2005 rörande kakelugnarna.

I marknadsföringen anges följande om husets eldstäder.

##### *Planlösning*

*Entreplan: ... ..- Matsal/vardagsrum med trägolv och rund vit, kakelugn. Går att elda vid fullt öppet spjäll och öppna luckor. - Kök med vedspis, .... - Sovrum med trägolv och rund, vit kakelugn samt klädkammare. Övre plan: ... .. - Vardagsrum/tv-rum, rymligt, med fyrkantig kakelugn och trägolv. Vind: ... ..*

##### *Byggnadssätt*

---

*Uppvärmning: Direktel oljefyllda radiatorer + eldstäder.*

---

I besiktningsprotokollet från sotaren den 24 oktober 2005 har beträffande samtliga tre kakelugnar antecknats att *Skiljeväggarna till angränsande kanaler visade sig Äga normal täthet* samt att *Rök eller os i den till den undersökta kanalens angränsade utrymme Förmärktes*. I utlåtande beträffande kakelugnarnas kanaler anges bl.a. följande *Kakelugnen var otät i ryggen och vid anslutningen till rökkanalen* beträffande samtliga kakelugnar, *Kakelugnen var bristfällig i eldstadsutrymmet* beträffande kakelugnen i matsalen och *Kakelfogar var bristfälliga* beträffande kakelugnen i ena rummet.

2007-02-26:1

### *Mäklaren*

Mäklare X har i huvudsak anfört följande. Den 3 april ägde husvisningen rum. Den 6 april skrevs köpekontraktet med anmälaran. Dessförinnan hade beskrivningen av fastigheten legat ute på Internet sedan den 20 mars, där bl.a. de redan kända problemen med eldningsmöjligheterna framgår.

Vid visningen för anmälaran framgick tydligt att kakelugnarna hade vissa sprickor och var alla av samma ålder. Han har även nämnt att besiktning av kakelugnar inte ingår i besiktningen utan faller på köparen att undersöka. Det var också tydligt att ingen av kakelugnarna var särskilt åtgärdad. Han redogjorde klart för de redan kända otätheterna vilka köparen redan tagit del av i beskrivningen på Internet. I det besiktningsprotokoll köparen fick den 1 april framgick det klart, understruket och med fetstil, vad som inte ingår i besiktningen eller täcks av försäkringen, bl.a. skorstenar, eldstäder och värmepanna.

Säljarna hade uppgett att de eldat i kakelugnarna, men mest i den där luckorna måste vara öppna p.g.a. otätheter i kanalerna. De andra kakelugnarna var enligt deras vetenskap eldningsbara och godkända av sotaren men eldades i praktiken ganska sällan. Säljarna hade i en driftsbeskrivning tagit upp en vedåtgång för cirka 3 000 kr per år, vilket motsvarar cirka 10 kubikmeter ved. När han besiktigade fastigheten fanns det ett ganska rejält förråd som gav stöd åt uppgifterna om att eldning pågick i eldstäderna under eldningssäsongen varför han anser att uppgifterna i beskrivningen av fastigheten om kakelugnarna som kompletterande värmekälla var relevanta.

Mäklare X har till sitt yttrande förutom objektsbeskrivningen, besiktningsprotokollet och köpekontraktet fogat en ifylld uppgift om driftskostnader där årskostnaderna för el och ved anges till 16 000 kr respektive 3 000 kr samt den s.k. frågelistan som utgör bilaga till köpekontraktet. Där anges följande under punkten 7 på frågan om säljaren observerat eller haft anledning att misstänka sprickförekomster i skorstensstocken eller grundmuren. *Nej, kakelugnen i matsal skall eldas försiktigt med öppna luckor.* Under punkten 11 a har ett kryss satts i rutan för svaret nej på frågan *Har prov/kontroller utförts på fastigheten avseende: Skorsten.* Frågelistan har undertecknats av säljaren och köparen.

### **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 överförts 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.

Det har inte framkommit annat än att mäklare X genom säljarens uppgifter i frågelistan och om vedåtgången haft rätt att utgå från att kakelugnarna gick att elda. Vad som antecknats i det besiktningsprotokoll från sotaren som anmälaran gett in visar inte heller att kakelugnarnas bristande skick varit så uppenbara att mäklare X haft anledning ifrågasätta säljarnas uppgifter. Annat har inte heller framkommit än att han informerat köparen om hennes

undersökningsplikt inte minst vad gällde eldstäderna. I frågelistan finns dessutom en uppgift om att skorstenen inte har kontrollerats. Någon anmärkning vad gäller vedspisens funktion har anmälaren inte framfört. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att utredningen i ärendet inte visar att mäklare X skulle ha brustit vad gäller den information han lämnat till köparen om eldstäderna. Vad som övrigt framkommit i ärendet har inte heller visat att mäklare X skulle ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed vid förmedlingen. Anmälan föranleder därför inte någon ytterligare åtgärd.

## **2007-02-26:2**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X.

#### *Anmälan*

Köparen av en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla har i sin anmälan anfört bland annat följande.

Inför mötena med säljarna och mäklare X var hon och hennes man angelägna om att klara ut oklarheter i förväg, så att de sedan kunde träffas och bekräfta under angenäma former. De sände därför sina synpunkter på kontraktsförslaget till mäklare X i mycket god tid innan de skulle träffas för kontraktskrivning. De hade förväntat sig att mäklare X skulle ta upp deras synpunkter med säljarna och arbeta fram en för båda parter acceptabel lösning. När de sedermera träffades för att skriva kontrakt blev det emellertid uppenbart att säljarna inte kände till deras synpunkter. Detta trots att mäklare X hade fått extra tid på sig eftersom hon inte sett till att säljarna kom till det först avtalade mötet.

Vid den slutliga kontraktskrivningen, som skedde på tillträdesdagen, saknades det kommunala tillståndet för fastighetens avloppsanläggning. Detta skulle enligt tidigare utfästelser från såväl mäklare X som säljarna ordnas utan problem. Inför mötet i samband med tillträdet meddelade mäklare X dem genom e-post att "allt är klart" beträffande tillståndet för avloppsanläggningen, något som dock inte stämde. Vid den slutliga kontraktskrivningen reviderades och ersattes det ursprungliga köpekontraktet på säljarnas begäran med ett nytt. Det reviderade förslag som erhöles från mäklare X var slavigt utformat och stämde inte överens med verkligheten.

I väntan på att kommunens tillstånd för avloppsanläggningen skulle utfärdas deponerade de en del av köpeskillingen på mäklare X klientmedelskonto. Medlen skulle betalas ut till säljarna när de fick tillståndet. Depositionen gjordes den 31 mars 2005 och betalades ut till säljarna några dagar därefter utan att det fanns något tillstånd. Kommunen utfärdade tillstånd först den 23 maj 2005, vilket innebar att säljarna redan hade haft pengarna i en och en halv månad.

2007-02-26:2

Drygt sju månader efter datumet för tillträdet hade de fortfarande inte fått en acceptabel likvidavräkning. Den avräkning som mäklare X då presenterade på deras begäran hänvisade till ett kontrakt som inte fanns, angav fel belopp för betalning till säljarna och saknade uppgift om deposition.

#### *Mäklarens yttrande*

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Vad gäller det först avtalade mötet för kontraktskrivning uppstod ett missförstånd. Säljarna trodde att mötet skulle äga rum fredagen den 4 februari 2005, men hon hade bokat in torsdagen den 3 februari. Ny kontraktsdag bestämdes därför till den 10 februari 2005. Den 2 februari fick hon e-post från köparens man som hade några synpunkter på ändringar i kontraktet. Det var inga stora ändringar, däremot meddelade han att de ville justera betalningsupplägget något. När hon därefter talade med köparens man i telefon föreslog han att säljarna skulle "låna" dem 1 000 000 kr från tillträdesdagen och en månad framåt. Hon framförde då att det inte skulle accepteras av säljarna utan att de fick lösa sin finansiering själva. Inget ytterligare önskemål eller krav kom från köparen. När de skulle skriva kontrakt tog köparen upp detta önskemål igen, vilket inte accepterades av säljarna.

Inför tillträdet hade både hon, säljarna och köparen varit i kontakt med ansvarig handläggare på kommunen för att kontrollera att allt var i sin ordning. Enligt handläggaren var allt klart, men de hade inte skrivit ut handlingarna ännu. När hon träffade parterna för tillträdet togs frågan upp igen. För att minska köparens oro deponerades 100 000 kr i avvaktan på att kommunen skulle hinna skriva ut handlingarna. Kommunen skrev ut beslutet den 4 april 2005. När hon och säljarna fått besked om att tillståndet var klart flyttade hon över de deponerade pengarna till säljarna i enlighet med överenskommelsen.

Hon har upprättat en korrekt likvidavräkning. Eftersom likvidavräkningen upprättades före tilläggsavtalet gjordes en justering för hand på säljarnas likvidavräkning, då det var de som ej fick hela köpeskillingen på tillträdesdagen.

I köpekontraktet daterat den 10 februari 2005 återfinns nedanstående villkor i § 13.

*Köparen har för avsikt att genom sakkunnig person låta besiktiga fastigheten och dess byggnad. Köpet skall återgå om det vid besiktningen upptäcks fel eller brister som köparen inte kan godkänna och köparen senast 2005-02-18 begär att köpet skall återgå.*

*Begäran om återgång skall inom angiven tid framställas till Svensk Fastighetsförmedling i N eller till säljaren direkt.*

Bland övriga handlingar som mäklare X skickat in till Fastighetsmäklarnämnden återfinns bland annat ett reviderat köpekontrakt daterat den 18 mars 2005, ett tilläggsavtal daterat den 31 mars 2005 som hänvisar till ett köpekontrakt som skall vara daterat den 18 februari 2005 och en kvittens av handpenningen daterad den 21 februari 2005 i vilken det finns en hänvisning till ett köpekontrakt som skall vara daterat den 3 februari 2005 samt en likvidavräkning som även den hänvisar till ett köpekontrakt som skall vara daterat den 3 februari 2005.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

### *Utformning av villkor i köpekontrakt*

Enligt § 13 i köpekontraktet daterat den 10 februari 2005 skall begäran om återgång inom angiven tid framställas till Svensk Fastighetsförmedling i N eller till säljaren direkt. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka att om parterna kommit överens om att en begäran om återgång skall framföras till mäklaren eller mäklar företaget bör mäklaren se till att parterna även kommer överens om att ett sådant meddelande skall vara skriftligt. Detta för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter. Fastighetsmäklarens opartiska ställning skall inte kunna ifrågasättas i samband med att mäklaren tar emot och vidarebefordrar meddelandet.

### *Hänvisningar i handlingar till datum m.m.*

I tilläggsavtalet, kvittensen av handpenningen och likvidavräkningen finns hänvisningar till köpekontrakt med till synes felaktiga datumangivelser. Det skall härvid understrykas att det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta. Mäklaren har ett självständigt ansvar för utformningen av handlingarna och att uppgifterna i dessa stämmer överens med verkligheten. Mäklare X kan därför inte undgå kritik för de felaktiga hänvisningarna i de ovan nämnda handlingarna.

### *Övrigt*

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

**2007-02-26:3**

## **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); ifrågasatt fastighetsförmedling**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X. Anmälaren har gjort gällande bland annat att mäklare X rekommenderat säljaren av en bostadsrätt att sälja objektet till ett för lågt pris.

2007-02-26:3

### *Anmälan*

Anmälaran har anfört bland annat följande. Säljaren och mäklare X var tidigare grannar. När säljaren bosatte sig utomlands såg mäklare X efter säljarens lägenhet mot arvode. Mot bakgrund av att mäklare X var mäklare samt det förtroende säljaren hade för henne vände sig säljaren vid årsskiftet 2004/2005 till mäklare X då en försäljning av lägenheten blev aktuell. Mäklare X meddelade säljaren att denne inte borde sälja lägenheten för mindre än 400 000 kr. Något förmedlingsuppdrag upprättades inte. En tid senare berättade mäklare X för säljaren att hennes syster var intresserad av lägenheten. I juni 2005 rekommenderade mäklare X säljaren att sälja lägenheten för 450 000 kr, d.v.s. till ett kvadratmeterpris om 9 570 kr. Försäljningar i bostadsrättsföreningen hade under perioden den 1 januari – den 28 augusti 2005 ett medelvärde på 16 550 kr/kvadratmeter. Efter påtryckningar genomfördes den 5 december 2005 en opartisk värdering där marknadsvärdet angavs till 675 000 kr +/- 30 000 kr. Mäklare X förklarade sig villig att kompensera säljaren för mellanskillnaden. Mäklare Xs syster har nu betalat en tilläggsköpeskilling på 114 000 kr.

### *Mäklaren*

Mäklare X har anfört bland annat följande. Hon har överhuvudtaget inte haft någon form av uppdrag från säljaren och det har än mindre varit frågan om ett yrkesmässigt förmedlingsuppdrag. Någon provision eller annan ersättning har inte mottagits. Hon och säljaren har trots ålderskillnaden varit nära vänner. Hon har skött om säljarens lägenhet och innan de blev vänner mottagit betalning för detta. Därefter har hon skött om lägenheten som en väntjänst. I slutet av 2003 eller början av 2004 svarade hon på fråga av säljaren att hon trodde lägenheten borde vara värd minst 400 000 kr. Hon rekommenderade säljaren att inför en försäljning ta kontakt med en mäklare. Hon hade nämnt att hennes syster ville flytta till M och en tid senare, när försäljningen åter kom på tal, nämnde säljaren att hon gärna ville att systemen skulle köpa lägenheten. Systemen tog därefter på egen hand kontakt med säljaren. Överlåtelseavtal tecknades den 28 juni 2005 utan någon medverkan eller påverkan från henne, varvid köpeskillingen bestämdes till 450 000 kr.

Lägenheten hade ett av de minst attraktiva lägena i fastigheten. Den låg på första våningen, saknade balkong och hade stora renoveringsbehov. Av statistiken från bostadsrättsföreningen framgår att spridningen avseende kvadratmeterpris var exceptionellt stor. En lägenhet på 55 kvm som också låg på första våningen och saknade balkong såldes den 1 juni 2005 för 9 090 kr/kvm, att jämföra med de 10 714 kr/kvm som den i ärendet aktuella lägenheten såldes för. Den 1 augusti 2005 såldes en lägenhet på 50 kvm för 10 900 kr/kvm och den 5 september 2005 såldes en lägenhet på 50 kvm för 9 900 kr/kvm. För 2004 finns exempel på kvadratmeterpriser från 8 000 kr. De 400 000 kr som hon angav som tänkbart försäljningspris någon gång 2003/2004 torde ha avspeglat marknadsvärdet vid den tidpunkten. Det skall observeras att hon då ännu inte var registrerad fastighetsmäklare och följaktligen inte kan ha lämnat något professionellt råd. Den värdering som gjordes i december 2005 torde ligga väl i paritet med hennes bedömning från 2003/2004 trots att lägenheten delvis renoverats av hennes syster och således var i bättre skick än vid överlåtelsen.

Den kan noteras att boarean avseende den i ärendet aktuella lägenheten uppgick till 41,6 kvm, avrundat till 42 kvm i föreningens statistik, inte 47 kvm som anmälaran uppgett. Vidare anges överlåtelsesdatumet i föreningens statistik felaktigt till den 29 augusti 2005.

På det personliga planet har det tagit henne mycket hårt att säljaren i efterhand agerat på det sätt denne har gjort. Hennes gissning är att det har skett under påverkan av anmälaran. Det samma gäller för hennes syster som medgav att betala en tilläggsköpeskilling. Systemen ville

inte medverka till att en åldrig dam, låt vara utan skäl, kände sig lurad av hennes syster. Däremot har hon själv inte haft någon del i uppgörelsen eller erlagt någon del av beloppet.

#### *Handlingar i ärendet*

Till anmälan har fogats bland annat statistik från försäljningar i bostadsrättsföreningen och en värdering av bostadsrätten, daterad den 5 december 2005.

Mäklare X har till yttrandet fogat kopia på brevväxling under åren 2002 – 2004 mellan säljaren och mäklaren, kopia av överlåtelseavtal daterat den 28 juni 2005 samt statistik över försäljningar i bostadsrättsföreningen avseende år 2004 och 2005.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Av 11 § fastighetsmäklarlagen framgår att ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. I 12 § samma lag anges att mäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Av 13 § fastighetsmäklarlagen framgår att mäklaren inte får förmedla en fastighet till någon som är närstående till mäklaren.

Även om en mäklare åtar sig att utanför sin yrkesverksamhet utföra moment som normalt ingår i ett förmedlingsuppdrag kan bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen bli tillämpliga på mäklarens agerande. Detta gäller oavsett om mäklaren erhåller ersättning eller inte för utförandet.

Anmälaren har uppgett att mäklare X vid årsskiftet 2004/2005 värderat lägenheten till 400 000 kr, att hon i juni 2005 rekommenderat säljaren att sälja lägenheten för 450 000 kr samt att hon medverkat till att en tilläggsköpeskilling sedermera betalats. Mäklare X har anfört att hon ca ett år tidigare än vad anmälaren uppgett sagt till säljaren att lägenheten borde vara värd minst 400 000 kr, att hon inte haft något uppdrag att förmedla lägenheten samt att hon inte medverkat vid kontakten mellan hennes syster och säljaren. Hon har vidare anfört att hon inte medverkat vid överlåtelsen eller den uppgörelse om tilläggsköpeskilling som senare träffats mellan säljaren och köparen.

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 samt vid beaktande av vad som i övrigt framkommit i ärendet kan det inte anses visat att hon haft i uppdrag att förmedla den aktuella lägenheten eller att hon agerat i strid mot bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

**2007-02-26:4**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redovisning av deponerade medel**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

2007-02-26:4

## Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i maj 2005 en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en av säljarna kritiserat mäklaren i anledning av förmedlingen. Anmälaren har gjort gällande att mäklare X underlåtit att utbetala hans del av köpeskillingen.

### *Anmälan*

Anmälaren har anfört bland annat följande. Den 9 juni 2006 begärde han att mäklaren skulle utbetala hans andel av köpeskillingen baserad på att han var hälftenägare av fastigheten. Eftersom inga pengar kom in på det av honom angivna bankkontot och mäklaren inte hördes av skickade han en påminnelse den 20 juni 2006. Den 22 juni 2006 svarade mäklaren att hon måste föra över pengarna till länsstyrelsen tills han och den andra säljaren kommit överens för det fall han inte kunde acceptera att pengarna stod kvar hos mäklaren eller fördes över till ett gemensamt konto. Detta konto är i realiteten den andra säljarens konto. Han har därefter tillskrivit mäklaren ett flertal gånger och begärt utbetalning eller att mäklaren skall redovisa sina skäl för att innehålla hans del av medlen samt efterlyst ett av båda säljarna underskrivet depositionsavtal men mäklaren har inte hört av sig.

### *Mäklaren*

Mäklare X har anfört bland annat följande. Då säljarna inte kunde närvara vid tillträdet under-tecknades köpebrevet i förväg och sändes till henne per post. Hon bad om uppgift om konton där pengarna skulle sättas in men säljarna uppgav att hon skulle ha dem kvar tills vidare för besked. Efter någon vecka meddelade en av säljarna att det rädde tvist om fördelningen och att de skulle meddela var pengarna skulle sättas in när tvisten var löst. Hon har efter bästa för-måga försökt föreslå hur problemet med pengarna skulle lösas men inte lyckats. Anmälaren har vägrat hennes förslag och den andra säljaren har förbjudit henne att betala ut några pengar till anmälaren. Hon har nu efter råd från jurist deponerat pengarna hos länsstyrelsen.

### *Handlingar i ärendet*

Anmälaren har till anmälan fogat två skrivelser till mäklare X daterade den 9 juni respektive den 20 juni 2006.

Mäklare X har till yttrandet fogat bland annat kopia på ansökan om nedsättning av pengar hos myndighet daterad den 19 november 2006 och en skrivelse från den andra säljaren av fastig-heten daterad den 24 augusti 2006. I skrivelsen har den andra säljaren anfört bland annat föl-jande. Hon ägde den aktuella fastigheten tillsammans med anmälaren. När fastigheten såldes överenskoms muntligen att köpeskillingen skulle sättas in på ett spärrat konto. Vid slutupp-görelsen vägrade emellertid anmälaren detta och de enades om att köpeskillingen skulle kvar-stå på mäklare Xs klientmedelskonto tills tvisten var löst. När anmälaren framförde sitt krav på att få ut sin del av köpeskillingen kontaktade mäklare X henne och meddelade detta. Mäk-lare X föreslog att pengarna skulle deponeras hos länsstyrelsen tills tvisten mellan henne och anmälaren var löst. Hon tyckte detta var ett bra förslag. Mäklare X har hela tiden agerat exem-plariskt och korrekt i enlighet med gällande lag.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt vad som framgår av utredningen har mäklare X haft en muntlig överenskommelse med båda säljarna om att deponera köpeskillingen på sitt klientmedelskonto i avvaktan på vidare anvisningar från säljarna om utbetalning. 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.

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 (jmf 2003-01-22:3 i FMN:s årsbok för 2003).

Av handlingarna framgår att anmälan i juni 2006 begärt att få ut sin del av köpeskillingen. Mäklare X har således vid denna tidpunkt fått kännedom om att hon inte längre hade båda säljarnas uppdrag att inneha köpeskillingen på klientmedelskontot. I avsaknad av ett depositionsavtal där det reglerats under vilka förutsättningar mäklaren skulle utbetala de deponerade medlen har det ankommit på mäklaren att omgående antingen utbetala medlen till anmälan enligt begäran eller nedsätta medlen hos länsstyrelsen. Av utredningen framgår att mäklare X ansökt om nedsättning av pengar hos länsstyrelsen först den 19 november 2006.

Mäklare X skall kritiseras för att hon underlåtit att upprätta ett skriftligt depositionsavtal med säljarna där förutsättningarna för depositionen framgått. Hon skall vidare kritiseras för att hon först ca sex månader efter anmälares begäran om utbetalning ansökt om nedsättning hos Länsstyrelsen. Fastighetsmäklarnämnden finner dock med hänsyn till omständigheterna i detta fall att påföljd kan underlåtas. Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

## **2007-03-28:1**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklare Xs registrering. Beslutet gäller omedelbart.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden beslöt den 18 september 2006 att granska mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare med anledning av att han åren 2003, 2005 och 2006 underlåtit att betala årsavgift till nämnden i rätt tid. Nämnden förelade mäklare X den 5 oktober 2006 att senast den 26 oktober 2006 inkomma med en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag han tagit emot under tiden den 1 juli 2005 – den 30 juni 2006.

Då något svar inte inkom förelades mäklare X på nytt att senast den 17 november 2006 inkomma med begärd handling. Mäklare X avhördes inte. I föreläggande den 24 november 2006 förelades mäklare X att senast den 11 december 2006 inkomma med begärd handling samt erinrades om att den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller vägrar låta nämnden ta del av handlingar i ett tillsynsärende riskerar avregistrering.

2007-03-28:2

Då något svar inte inkom tillsändes mäklare X den 27 december 2006 ett nytt föreläggande som rekommenderad försändelse med mottagningsbevis där han förelades att inkomma med begärd handling senast två veckor efter delfåendet av föreläggandet. I föreläggandet erinrades mäklare X åter om att den som inte efterkommer nämndens förelägganden riskerar avregistrering. Enligt mottagningsbeviset tog mäklare X emot den rekommenderade försändelsen den 24 januari 2007. Senaste dag att inkomma med begärd handling var därmed den 7 februari 2007. Mäklare X har inte avhört.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 7 § fastighetsmäklarlagen är en registrerad mäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt lämna de upplysningar som begärs för tillsynen.

Av 8 § första stycket 3 samma lag framgår att Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag. I andra stycket anges att om det kan anses vara tillräckligt får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 70) anförs följande.

Enligt 7 § andra stycket är en mäklare skyldig att dels låta tillsynsmyndigheten granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten, dels lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i tillsynsärendet riskerar avregistrering. Eftersom utredningen i tillsynsärendet i ett sådant fall hindras, måste ett beslut helt eller delvis fattas på formella grunder. En avregistrering kan naturligtvis i en del fall, beroende på tillsynsärendets art, framstå som en omotiverat sträng reaktion på exempelvis en mäklares ovilja att besvara tillsynsmyndighetens föreläggande. När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärenden kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs.  
(...)

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

Mäklare X har inte besvarat Fastighetsmäklarnämndens förelägganden och inte heller lämnat någon förklaring till detta. Han har därigenom hindrat nämnden att granska hans verksamhet som mäklare. Även vid beaktande av vad som ligger till grund för tillsynsärendet har mäklare X allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att underlåta att efterkomma nämndens förelägganden. Någon annan påföljd än avregistrering kan därför inte komma i fråga.

**2007-03-28:2**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

## Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i november 2005 en fastighet. I köpekontraktet intogs följande återgångsvillkor.

*Som villkor för detta avtal gäller att köparna kan besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig person. Godkänner köparna ej besiktningen återgår handpenningen utan krav från någondera person. Besked om besiktningens utgång skall lämnas till säljaren/mäklaren senast 2005-11-11.*

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av fastigheten riktat kritik mot mäklare X i anledning av bland annat utformningen av återgångsvillkoret.

### Anmälan

Anmälarna har anfört bland annat följande. Återgångsvillkoret var oklart till sin ordalydelse. Av formuleringen framgick inte om det var besiktningen som sådan som skulle godkännas eller, som de numera förstått, resultatet av besiktningen och dess betydelse för köpets bestånd. Det var vidare oklart vem beskedet om besiktningens utgång skulle lämnas till och om det skulle lämnas skriftligen eller muntligen.

Tidsfristen i återgångsvillkoret var för kort. Från kontraktsdagen den 3 november 2005 till den 11 november 2005 var det sex arbetsdagar. Under denna tid skulle de anskaffa besiktningensman, få denne att utföra besiktningen och upprätta besiktningensprotokollet samt hinna ta del av detta och överväga konsekvenserna av resultatet. Besiktningensmän i allmänhet kan inte slutföra nya uppdrag ens med åtta dagars varsel. Syftet med återgångsvillkoret förfelades genom den korta tidsfristen. Vid kontraktsskrivningen anmärkte de att tidsfristen framstod som otillräcklig men mäklare X svarade att "det inte var så noga med detta datum". Vid besiktningen den 11 november 2005 meddelade besiktningensmannen att protokollet skulle överlämnas till dem en vecka senare vilket säljaren inte hade något att invända mot. Den 21 november 2005 meddelade de mäklare X att de inte kunde stå fast vid köpet utan reducere av köpeskillingen. Mäklare X svarade att hon skulle vidarebefordra detta till säljarna. Därefter följde diskussioner om prisreducering alternativt avhjälpande. Då de inte kunde komma överens med säljarna faxade de den 8 december 2005 ett meddelande till mäklare X om att de frånträdde köpet. Mäklare X påtalade inte under den tid diskussionerna pågick att de inte sanktionsfritt ägde rätt att frånträda avtalet efter den 11 november 2005. Hon vidarebefordrade tvärtom besked i olika riktningar och gav parterna anledning att tro att avtalet inte var bindande. Denna tidsutdräkt har orsakat dem ytterligare ekonomisk skada i tvisten med säljaren.

### Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Hon medger att återgångsklausulen fick en i vissa delar oklar ordalydelse men vill framhålla att villkoret noggrant diskuterats med parterna inför kontraktsskrivningen. Anmälarna var således helt på det klara med att det var resultatet av besiktningen de hade att bedöma och inom tidsfristen lämna besked om huruvida de önskade att köpet skulle återgå eller inte. Vid de kontakter hon hade med anmälarna i anledning av besiktningensresultatet gav anmälarna inte intryck av att de misstolkat återgångsvillkoret utan tvisten som uppkommit har föranletts av att anmälarna återropade villkoret efter tidsfristens utgång. Hon är inte säker på om hon redan vid kontakten med anmälarna den 18 november 2005 framhöll att tidsfristen löpt ut. Hon är dock säker på att det framfördes i anslutning till nästkommande samtal den 21 november 2005 då anmälarna hänvisade till återgångsvillkoret i

2007-03-28:2

syfte att förstärka sitt krav på prisreduktion. Hon bestrider att hon för säljarnas räkning eller för egen del skulle ha accepterat någon form av betänketid eller att en förlängning av tidsfristen för begäran om återgång därmed skulle ha skett. Hon anser för övrigt inte att hon självmant skall ge uttryck för sin uppfattning om parternas dispositioner är förenliga med villkoret eller inte. Hon gör i stället gällande att hon, som fastighetsmäklarlagen föreskriver, ograverat har att vidarebefordra bud och besked mellan parterna utan att själv söka påverka parternas ståndpunkter.

Hon bestrider anmälarnas uppgift att hon vid diskussionen om återgångsvillkoret skulle ha uttalat att ”det inte var så noga med vilken tidsfrist som bestämdes”. Däremot framförde både hon och säljarna att tidsfristen kunde förlängas om anmälarna mot förmodan inte kunde etablera kontakt med en besiktningsman inom den angivna tiden. Hon delar inte anmälarnas uppfattning om tidsfristens längd. Hon kan av egen erfarenhet konstatera att det i den region där hon är verksam sällan är något problem för köparen att såväl etablera kontakt med en besiktningsman, få besiktningen utförd och bedöma besiktningens resultat för att lämna besked till säljaren – allt inom en veckas tid. Vad gäller skrivningen i villkoret att besked kunde lämnas till säljaren/mäklaren var den överenskomna avsikten att besked kunde lämnas till endera säljaren eller mäklaren och att inga särskilda formkrav uppställdes för detta.

#### *Handlingar i ärendet*

Anmälarna har till anmälan fogat bland annat kopia av köpekontraktet och depositionsavtalet samt en skrivelse daterad den 5 december 2005 och ställd till mäklare X i vilken anmälarna anger att de häver köpet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Tillämpliga bestämmelser*

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 har överenskommit i särskild ordning.

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

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 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 villkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

#### *Formuleringar i återgångsvillkoret*

I återgångsvillkoret återfinns formuleringar som ”godkänner köparna ej besiktningen...” och ”besked om besiktningens utgång skall lämnas till säljaren/mäklaren”. Anmälarna har anfört att de inte förstått vad som avtalats mellan parterna i denna del. Mäklare X har medgett att

villkoret i vissa delar varit oklart formulerat men anfört att parterna varit fullt införstådda med villkorets innebörd. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid erinra om vikten av att mäklaren dokumenterar parternas överenskommelse på ett tydligt sätt och noga förklarar innebörden av villkoret för parterna för att i möjligaste mån undvika att tvist sedermera uppstår.

Mäklare X har vidare anfört att det överenskommit att begäran om återgång kunde lämnas till endera säljaren eller mäklaren och att inga särskilda formkrav uppställdes för detta. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka följande. Om parterna kommit överens om att en begäran om återgång kan lämnas till mäklaren bör mäklaren se till att parterna även kommer överens om att ett sådant meddelande skall vara skriftligt. Detta för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter. Fastighetsmäklarens opartiska ställning skall inte kunna ifrågasättas i samband med att mäklaren tar emot och vidarebefordrar meddelandet.

#### *Tidsfrist för besiktning*

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

I förevarande fall står ord mot ord huruvida anmälarna hade möjlighet att få en besiktning utförd och ta ställning till resultatet inom den avtalade tidsfristen. Vid sådant förhållande kan Fastighetsmäklarnämnden inte kritisera mäklare X i anledning av utformningen av återgångsvillkoret i denna del. Fastighetsmäklarnämnden vill dock understryka att det åligger mäklaren att upprätta avtalsvillkor som har förutsättningar att fungera i praktiken.

#### *Övrigt*

Mäklare X har anfört att hon inte anser att hon självmant skall ge uttryck för sin uppfattning om parternas dispositioner är förenliga med villkoret utan att hon skall vidarebefordra besked mellan parterna utan att själv söka påverka parternas ståndpunkter. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka följande. Av god fastighetsmäklarsed följer att mäklaren skall inta en ställning som opartisk mellanman. Detta innebär dock inte att mäklaren i anledning av parternas agerande skall underlåta att uppmärksamma dessa på vad som tidigare avtalats. Av god fastighetsmäklarsed följer i stället att mäklaren bör vara observant på om parterna kan behöva reglera förutsättningarna för fortsatta förhandlingar och verka för att överenskommelser dokumenteras.

Mäklare X har dock även anfört att hon upplyst anmälarna om att tiden för att åberopa återgångsvillkoret gått ut när parterna inlett förhandlingar om prisreduktion eller reparationsåtgärder och därmed bestridit anmälarnas uppgift om detta. Mot bakgrund härav saknas skäl att kritisera mäklare X i detta hänseende.

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

Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2007-03-28:3

## **2007-03-28:3**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X. Anmälaren har gjort gällande bland annat att mäklare X inte medverkat vid kontraktskrivningen vilket medfört att försäljningen inte kunde slutföras.

#### *Anmälan*

Anmälaren har anfört bland annat följande. Två veckor efter det att förmedlingsuppdraget undertecknats upptäckte en bekant till henne att fastigheten inte fanns med på mäklarfirmans hemsida. Trots att hon informerade mäklaren i tre timmar om fastigheten kunde mäklaren inte svara på spekulanternas frågor. Det visade sig även att spekulanterna hade sökt mäklaren i ca en och en halv månad för att visa sitt intresse för fastigheten. Mäklare X uppgav då att hon inte kunde vara tillgänglig hela tiden. Hon sade upp uppdragsavtalet med mäklaren i god tid före avtalets utgång. Efter detta skett började två spekulanter bjuda på fastigheten och mäklare X åtog sig att ringa upp den ena spekulanten. När det blev dags för kontraktskrivning meddelade hon mäklare X att hon inte var beredd att betala fullt arvode med anledning av hur illa uppdraget skötts. Mäklaren hävdade sin rätt till fullt arvode. På morgonen samma dag som kontaktskrivningen skulle ske ringde mäklare X och meddelade att hon bestämt sig för att inte medverka vid kontraktskrivningen. Detta medförde att denna inte blev av och affären gick i stöpet.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har anfört bland annat följande. Fastigheten marknadsfördes på Hemnet och mäklarfirmans hemsida samt i flera tidningar. Vad anmälarens bekant upptäckte var att fastigheten inte visades genom tjänsten "Fastighetssök" på mäklarfirmans hemsida. Detta berodde på att kopplingen mellan hemsidan och hennes dator inte var aktiv avseende lantbruksfastigheter. Detta åtgärdades direkt när det uppdagades.

Hon visade fastigheten vid fem olika tillfällen för 15 familjer. De frågor som uppkom under visningarna besvarade hon med den information hon fått av anmälaren. Det hon inte kunde svara på ringde hon till anmälaren och frågade efter. Hon hade lämnat telefonnummer till kontoret och kunde därutöver nås via e-post och mobiltelefon. Hon hade flera telefonsamtal med anmälaren och de två spekulanter som senare lämnade bud. Anmälaren sade upp uppdragsavtalet till den 14 oktober 2006. Efter detta inkom ett bud från en av spekulanterna som anmälaren accepterade efter prisförhandling. Då spekulanten bodde utomlands bestämdes att kontraktskrivningen skulle ske den 27 oktober 2006. Hon faxade en kopia av köpekontraktet till spekulanten för genomläsning. En tid senare inkom ett högre bud från den andra spekulanten och anmälaren valde att acceptera budet. Hon skickade en kopia av köpekontraktet till denne spekulant och kontraktskrivning bestämdes till den 27 oktober 2006.

Den 24 oktober 2006 meddelade anmälaren att hon inte ville betala fullt arvode. Anmälaren uppgav att om hon inte gick med på det skulle anmälaren vänta med försäljningen och hon skulle inte få någon ersättning alls. Några dagar innan kontraktskrivningen kom hon och anmälaren muntligen överens om en kompromisslösning avseende ersättningen. På morgonen den 27 oktober 2006 ringde hon upp spekulanten och meddelade att hon inte skulle medverka vid kontraktskrivningen. Spekulanten uppgav då att denne inte var beredd att skriva på kontraktet med anledning av friskrivningsklausulen. Hon ringde därefter anmälaren och meddelade detta samt att hon avsåg sig sin rätt till provision. Anledning till att hon inte längre ville medverka vid försäljningen och avstod från eventuell provision var att anmälaren deklarerat att hon inte skulle betala provisionen samt dennes nyckfullhet angående givna löften och avtal. Hon var inte beredd att lägga ner mer tid och få en ännu större förlust än vad redan lagts ner i kostnader för annonsering, visning och arbetstid.

#### *Handlingar i ärendet*

Anmälaren har till anmälan fogat bland annat kopia på skriftväxling mellan anmälares ombud och bolagsjurist på mäklarfirmen A.

Mäklare X har till yttrandet fogat bland annat kopia på marknadsföringen av objektet, samtalsspecifikation, uppsägning av uppdragsavtal daterad den 27 september 2006 samt skrivelse från anmälares ombud till mäklaren.

#### **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.

#### *Mäklarens medverkan vid kontraktskrivning*

Av utredningen framgår att anmälaren sagt upp uppdragsavtalet till den 14 oktober 2006 men att anmälaren och mäklare X muntligen överenskommit att mäklaren skulle medverka vid kontraktskrivningen den 27 oktober 2006. Det framgår vidare att mäklare X samma dag som kontraktskrivningen skulle ske meddelat både spekulanten och anmälaren att hon inte längre tänkte medverka vid densamma. Fastighetsmäklarnämnden vill därvid påpeka följande. Den omsorgsplikt gentemot parterna som mäklaren har att iaktta enligt fastighetsmäklarlagen kan bli tillämplig även på sådant som mäklaren åtar sig att utföra utanför förmedlingsuppdraget. Att mäklaren med kort varsel meddelar att denne inte tänker fullfölja vad som tidigare överenskommit kan medföra stort besvär för parterna. Mäklare X har brutit i sin omsorgsplikt genom att hon med kort varsel avbrutit sin medverkan vid överlåtelsen. Nämnden finner dock att förseelsen med hänsyn till omständigheterna i detta fall kan bedömas som ringa varför påföljd kan underlåtas.

#### *Övrigt*

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

Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2007-03-28:4

## 2007-03-28:4

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

En spekulant på ett parhus som mäklare X haft i uppdrag att förmedla har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklare Xs agerande under budgivningen. Anmälaren har vidare ställt sig frågande till om mäklare X ägnar sig åt förtroenderubbande verksamhet då han agerar både som säljare/byggherre av ett nytt hus samtidigt som han verkar som fastighetsmäklare vid försäljningen av ett befintligt parhus. Anmälaren har härvid även anfört att mäklare X är delägare i mäklarföretaget A och att företaget, enligt dess hemsida, både säljer nya hus, agerar fastighetsmäklare och förvaltar hus.

Mäklare X har i yttrande tillbakavisat kritiken gällande hans agerande under budgivningen. Vad beträffar frågan huruvida han ägnar sig åt förtroenderubbande verksamhet har han anfört bland annat följande. Mäklarföretaget A har tre verksamhetsgrenar; nyproduktion av villafastigheter, förvaltning av hyresfastigheter och fastighetsmäkleri. Han anställdes år 2000 för att ansvara för bolagets mäklarverksamhet, som är helt avskild från övriga verksamhetsgrenar. Nyproduktionen säljs av en byggnadsingenjör och förvaltningen sköts av en fastighetsförvaltare. Verksamhetsgrenarnas fördelning och de personer som ansvarar för de olika grenarna framgår tydligt av bolagets hemsida. Mäklarföretaget A ägs till 100 procent av ett annat bolag som ur kapitalbeskattningsynpunkt inte är att betrakta som ett fåmansbolag. Detta bolag äger även aktier i ett par andra bolag. När han blev erbjuden att få köpa en minoritetspost av aktierna i det bolag som äger mäklarföretaget A tackade han ja.

Mäklare X har till sitt yttrande fogat bland annat ett utdrag från mäklarföretaget A:s webbplats. På utdraget kan man läsa följande. *Mäklarföretaget A är ett komplett bostadsföretag med många års verksamhet, och erfarenhet av bostadsfrågor. Bolaget har både byggnation, fastighetsmäkleri och förvaltning som sina verksamhetsgrenar. Vi bygger, säljer och förvaltar bra- och välbelägna hus, sådana som vi själva skulle vilja bo i. Kontakta oss om ni vill förändra ert boende.* Av utdraget framgår vidare att mäklare X svarar för fastighetsmäkleriet och att det är en annan person i företaget som svarar för försäljningen av bolagets nyproduktion.

Av utdrag ur bolagsregistret framgår att mäklare X är styrelseledamot i mäklarföretaget A och tillika firmatecknare.

#### **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) anges att det inte är möjligt att uttömmande ange vilka slag av verksamheter som generellt skulle vara oförenliga med fastighetsmäkleri. Det måste överlämnas till praxis att närmare precisera i vilka fall regeln skall tillämpas. En typ av



situationer som faller under förbudet är när mäklaren av olika skäl har försatt sig i en situation där han har att tillgodose även andra intressen än uppdragsgivarens och dennes motparts. Som exempel på en situation av det slaget kan nämnas en fastighetsmäklare som för en husfabrikants räkning säljer eller förmedlar husbyggnadssatser. När en sådan mäklare har en tomt att förmedla är han givetvis intresserad av att även sälja ett huspaket till köparen. Risken är därför uppenbar att mäklaren på något sätt försöker styra tomtspekulanterna att välja hus från den fabrikant som mäklaren representerar eller att tomtköpet till och med görs beroende av att ett avtal om köp av ett sådant hus kommer till stånd. Vidare framhålls att även om det i de enskilda fallen inte skulle kunna påvisas att mäklarens dubbla lojaliteter leder till skada för köpare eller säljare, har mäklaren inte rätt att förena mäklarsysslan med försäljnings- eller förmedlingsuppdrag som typiskt sett är ägnade att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning. Den generella utgångspunkten för bedömningen av dessa frågor skall vara att en mäklare inte får förena sin förmedlingsverksamhet med någon annan verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att han skulle kunna påverkas av ovidkommande hänsyn till men för köpare eller säljare vid fullgörandet av förmedlingsuppdragen.

Mäklarföretaget A har tre verksamhetsgrenar; byggnation, fastighetsförmedling och förvaltning. Mäklare X är delägare i det företag som äger mäklarföretaget A. Han är dessutom styrelseledamot i mäklarföretaget A och tillika firmatecknare. Enligt utdraget från bolagets webbplats är inte mäklare X ansvarig för försäljningen av bolagets nyproduktion. Mäklare X måste dock genom sitt inflytande i företaget även anses bedriva den verksamhet som innefattar byggnation. Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning kan denna verksamhet ge anledning till misstanke om att mäklare X skulle kunna påverkas av ovidkommande hänsyn till men för säljare och köpare vid fullgörandet av förmedlingsuppdrag. Mäklare X har således ägnat sig åt sådan verksamhet som typiskt sett är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare. Därigenom har han brutit mot förbudet i 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. För detta kan mäklare X inte undgå varning.

#### *Övrigt*

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

### **2007-03-28:5**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares marknadsföring av egen fastighet**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

##### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har genom en tidningsartikel samt genom utdrag från mäklare Xs webbplats uppmärksammats på mäklare Xs marknadsföring och försäljning av en av henne ägd fastighet. Mäklare X har med anledning av detta förelagts att yttra sig över hur hon har marknadsfört fastigheten samt hur försäljningen gick till.

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande. Hon blev tvungen att sälja fastigheten efter orkanen i januari 2005. Att det var hennes egen fastighet var det första hon upplyste om i

2007-03-28:6

samband med försäljningen. Hon redogjorde även för varför hon var tvingad att sälja fastigheten. Som villkor för köpet gällde även att köparen skulle kontakta LRF för skogsbestånd och pris och att en fastighetsmäklare skulle kontaktas för de officiella handlingarna samt att en advokat anlitas av köparen skulle upprätta köpekontraktet. Hennes fastighet har inte förmedlats som ett led i hennes mäklarverksamhet. Beordras en köpare att själv konsultera jurister och andra experter måste det vara tillåtet för en fastighetsmäklare att vid en enstaka försäljning själv få avyttra en fastighet. Det var ekonomiskt omöjligt för henne att betala arvode till LRF för att de skulle lägga ut fastigheten på webbplatsen Hemnet. Hon saluförde sin fastighet på sitt bolags webbplats och på Hemnet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) 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 lagen (prop. 1994/95:14 s 79) framgår bland annat följande. Förbudet mot fastighetshandel bygger på att det är viktigt att upprätthålla förtroendet för mäklaren som en opartisk mellanman. Att saluhålla egna objekt är oförenligt med mäklarens ställning. I 14 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs därför uttryckligen att mäklaren inte får förena förmedlingsverksamheten med handel med egna fastigheter. Den köpare som är intresserad av en salubjuden fastighet och som vänder sig till en mäklare som har marknadsfört fastigheten räknar inte med – och skall inte heller behöva räkna med – att mäklaren i själva verket är ägare till fastigheten och därför företräder helt andra intressen än vad hans yrkesroll ger vid handen. En mäklare har givetvis rätt att själv sälja sin privatbostad. Han får dock inte göra det som ett led i sin mäklarverksamhet.

Mäklare X har marknadsfört sin egen fastighet på sitt bolags webbplats samt på webbplatsen Hemnet. Av informationen på webbplatsen Hemnet framgår att de objekt som marknadsförs på webbplatsen är objekt ”som är till försäljning genom landets fastighetsmäklare”. Mot bakgrund av detta finner Fastighetsmäklarnämnden det visat att mäklare X marknadsfört sin fastighet som ett led i sin mäklarverksamhet. Mäklare X har därigenom agerat i strid med en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. Att de personer som kom att köpa fastigheten blev informerade om att mäklare X ägde fastigheten saknar härvid betydelse. Det faktum att marknadsföringen enbart gällt ett objekt utgör inte heller tillräckliga skäl för att underlåta påföljd. Mäklare X skall därför meddelas varning.

**2007-03-28:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares omsorgsplikt**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

## Bakgrund

### *Anmälan*

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en anhörig till en säljare kritiserat fastighetsmäklaren X och anfört bl.a. följande.

Han hjälpte sin far att avyttra en bostadsrättslägenhet i S. Den 23 februari 2006 upptäckte han att mäklare X lämnat två ljus brinnande i lägenheten i samband med en visning som ägt rum på kvällen den 20 februari. Ljusen som var så kallade blockljus var placerade direkt på nattduksbordet i sovrummet. Intill ljusen låg en pocketbok. Någon ljusstake eller motsvarande fanns inte. Det kortaste ljuset hade lyckligtvis slocknat medan det längsta ljuset fortfarande brann. Efter samtal med mäklare X gjorde han en polisanmälan för ”allmänfarlig vårdslöshet”. Hennes försumlighet hade kunnat medföra att lägenheten förstörts och att fastigheten med många boende blivit utsatta för fara.

### *Mäklaren*

Mäklare X har anfört följande. Bostadsrätten var ”homestylad” vilket inte utförts av henne utan av annan. Så skedde efter överenskommelse med anmälaren som hade sin fars uppdrag att sälja lägenheten. Det är riktigt att hon tänt de två ljusblock som i samband med homestylingen placerats i lägenheten. När visningen var slutförd var det mörkt ute. Hon gick runt i lägenheten och släckte men såg inte att ljusen på nattduksbordet brann. Hade hon sett detta hade hon naturligtvis släckt. Ljusen kunde inte brinna ned eftersom de hade ett självsläckningssystem. När det gäller polisens förundersökning så har densamma lagts ned utan att polis eller åklagare kommit fram till att det var något brott.

### *Övrigt*

Av utredningen framgår att polismyndigheten den 24 februari 2006 beslutat att inte inleda någon förundersökning då brott inte kunnat styrkas.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Av mäklarens egna uppgifter framgår att hon själv tänt ljusen. Att utföra uppdraget omsorgsfullt måste enligt Fastighetsmäklarnämnden bl.a. innebära att en fastighetsmäklare, som i samband med en visning tänder levande ljus för att skapa en stämning i syfte att öka köparspekulanterens benägenhet att köpa ett objekt, givetvis har en skyldighet att förvissa sig om att ljusen släcks i samband med att visningen avslutas. Mot bakgrund av att det varit mörkt ute när visningen avslutades borde det ha varit relativt enkelt att upptäcka att ljusen brann. Det kan även anses mindre omdömesgillt att överhuvudtaget tända ljus som placerats ut direkt på nattduksbordet utan ljusstake eller annat underlag för att förhindra brand. Att ljusen varit av en speciell art med självsläckning, att de placerats ut av en ”homestylist” eller att polisundersökningen lagts ned medför inte att förseelsen kan betraktas som ringa, särskilt inte mot bakgrund av de allvarliga konsekvenser som kunnat inträffa. Mäklare X skall därför meddelas varning.

2007-04-25:1

## 2007-04-25:1

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av uppdragsavtal, användandet av oregistrerade medhjälpare, identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt m.m.**

### Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

### Bakgrund

#### *Ärende 1*

Det har kommit till Fastighetsmäklarnämndens kännedom att mäklare X driver ett mäklar-företag som vid ärendets inledande hade fyra kontor men endast två fastighetsmäklare. Övrig personal utgjordes av fyra mäklarassistenter. Enär det för Fastighetsmäklarnämnden framstod som nära omöjligt att driva en verksamhet under de premisserna beslutade nämnden att inleda en s.k. utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet. Mäklare X har även förelagts att redogöra för hur verksamheten i företaget bedrivs.

Vid den utvidgade granskningen har 22 uppdragsavtal och objektsbeskrivningar genomgåts. Vid granskningen har följande noterats.

I samtliga uppdragsavtal står följande att läsa vid rubriken *Köpeskillning*:

*Överenskommet utgångspris är [x] kr eller det högre/lägre pris som uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren senare kommer överens om.*

Vid rubriken *Provision/arvode* anges följande:

*Förmedlingsprovision erlägges av uppdragsgivaren med fast arvode om [x] kronor, inkl moms.*

*Provisionen är förfallen till betalning vid anfordran så snart bindande köpeavtal eller annan därmed jämförlig överlåtelsehandling är undertecknad och utväxlad mellan parterna.*

*Kommer bindande köp ej till stånd – utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren*

Vid rubriken *Information* står följande att läsa:

*Säger säljaren upp avtalet innan ensamrättstiden gått ut eller inte undertecknar köpekontrakt med köpare som är villig betala begärt pris och tillträde enligt säljarens önskemål, [datum], betalar säljarna ett halva arvodet till mäklaren plus dokumenterade annonskostnader. Detta betalas omedelbart då, av köparen undertecknar köpekontrakt uppvisas för säljarna.*

Det fasta arvodet har uppgått till mellan 30 000 kr och 100 000 kr. Utgångspriset för objekten har i dessa fall varierat mellan 435 000 kr och 1 295 000 kr. I ett par av uppdragsavtalen är det avtalat att ersättningen till mäklare X skall beräknas på grundval av en viss procentsats på köpeskillingen i stället för ett fast arvode.

I uppdragsavtalet gällande en fastighet finns på ett par ställen hänvisningar till *lägenhetsförteckning* och *lägenheten*.

#### *Mäklarens yttrande*

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande. Hon äger och driver mäklarföretaget tillsammans med två danska fastighetsmäklare som idag arbetar som mäklarassistenter. Förutom ägarna finns det ytterligare en fastighetsmäklare och två mäklarassistenter anställda på företaget. Utöver dessa personer arbetar en sekreterare och en praktikant på företaget. Sekreteraren är utbildad fastighetsmäklare men har själv valt att avregistrera sig då hon inte längre arbetar som fastighetsmäklare. Sekreteraren arbetar ensam på ett kontor som inte har något "affärs/butiks läge". Sekreteraren sköter allt pappersarbete efter det att kontraktet är skrivet samt tillträdena. Vid kontraktskrivningen frågar fastighetsmäklaren säljaren och köparen om det går bra att sekreteraren tar över och sköter allt pappersarbete. Parterna får vid detta tillfälle sekreterarens visitkort med foto. Sekreteraren skickar in ansökan om medlemskap till bostadsrättsföreningen och tar emot svar från föreningen. Föreningarna bokar även tid med sekreteraren för tillsyn av lägenheterna. Sekreteraren skickar vidare kallelser till berörda parter, bokar tid för tillträde i bank, tar reda på exakta lösensummor för lån som skall lösas, bokar tid hos förvaltare/föreningar, gör likvidavräkningen samt sköter tillträdena och nödvändigt efterarbete.

Två av kontoren är försäljningsställen. På vart och ett av dessa kontor arbetar en fastighetsmäklare och två assistenter. Det fjärde kontoret har just renoverats och är under uppbyggnad. Kontoret har anskaffats i utvecklingssyfte då företaget expanderar.

Fastighetsmäklarna gör samtliga intag av objekten. De beskriver då noggrant för uppdragsgivaren hur de arbetar tillsammans med sina assistenter. Efter det att fastighetsmäklarna har erhållit ett uppdrag och gjort ett intag samt fotograferat försäljningsobjektet överlämnas intagsblanketten och fotografierna till en assistent och arbetet delegeras med att samla in övriga uppgifter som behövs för att ta fram en objektsbeskrivning. Det gäller kontakter med bostadsrättsföreningar, banker, kommuner, tingsrätter, lantmäteri, landsarkiv, el- och VA-leverantörer m.m. När objektsbeskrivningen är klar går fastighetsmäklaren igenom den först själv och därefter med säljaren. Assistenten tar även fram det marknadsföringsmaterial som skall användas i försäljningsarbetet, lägger in objektet på webbplatsen Hemnet, beställer annons i dagstidning, sätter ut objektet i skyltfönster och sköter företagets hemsida. Mäklarassistenter sköter de allmänna visningarna. Många av kunderna är danskar och det händer ganska ofta att dessa kunder kommer in på kontoret och ser vad som finns till salu. Det är då inte ovanligt att assistenterna tar även en sådan visning om kunden så önskar. Kunden är då medveten om att det är en assistent som visar. Leder visningen till förhandlingar om ett förvärfv sker dessa på kontoret med fastighetsmäklaren. Ofta biträder en av de danska assistenterna vid dessa diskussioner eftersom de behärskar språket och kan förklara skillnaden mellan de olika ländernas regler vid fastighets- och lägenhetsaffärer.

Leder en visning till ett intresse för objektet följer kunderna med tillbaka till kontoret och då tar fastighetsmäklaren över affären. Har en spekulant frågor om affären slussas dessa till fastighetsmäklaren. Kontakten och eventuella förhandlingar med säljaren om försäljningsvillkor sköts av fastighetsmäklaren. Detsamma gäller kontraktsgenomgång och upprättandet av en boendekostnadskalkyl. Det är inte ovanligt att de danska assistenterna också närvarar vid genomgången av köpehandlingarna.

2007-04-25:1

Enligt fastighetsmäklarlagen har säljaren och fastighetsmäklaren rätt att fritt avtala om fastighetsmäklarens ersättning. Det har man gjort på så sätt att det utgår ett fast arvode inklusive moms så snart bindande köpeavtal kommit till stånd. Kommer inget bindande avtal till stånd utgår inte det fasta arvodet. För det fall säljaren säger upp uppdragsavtalet i förtid, eller om säljaren inte längre vill sälja enligt de givna förutsättningarna har säljaren och hon kommit överens om att hon skall erhålla halva arvodet plus faktiska annonskostnader.

Vad gäller uppdragsavtalet avseende fastigheten där det på ett par ställen finns hänvisningar till "lägenhetsförteckning" och "lägenheten" kan sägas att hon till intaget hade tagit fram ett uppdragsavtal som om det vore en bostadsrätt när det i själva verket var en villafastighet. Hon upptäckte felet först vid intaget. Tillsammans med säljaren kom de överens om att bara stryka *Bostadsrätten till lägenheten nr* och istället skriva *Fastigheten* [x].

## Ärende 2

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

### Anmälan

Anmälan har anfört bland annat följande. Den 10 juni 2006 gick hon in på mäklare Xs kontor för att se om det fanns några lediga lägenheter. Mäklare X erbjöd sig då att titta på hennes lägenhet och värdera den. Den 12 juni kom mäklare X hem till henne tillsammans med en annan person som också arbetar på mäklarfirmans kontor. De värderade hennes lägenhet till 495 000 kr. Mäklare X skulle ha ensamrätt till den 1 september 2006 och ett arvode på 95 000 kr. När hon reagerade på arvodet erbjöd mäklare X henne rabatt och sade att arvodet bara skulle uppgå till 75 000 kr. Mäklare X menade att arvodet var så dyrt eftersom de hade bra annonser, bland annat i Danmark. Eftersom Malmö är väldigt populärt just nu trodde hon att mäklararvodena var så dyra. När hon sedan var och tittade på en annan lägenhet som en annan mäklarfirma förmedlade nämnde hon storleken på arvodet för denna mäklare. Mäklaren tyckte att det var märkligt och bad att få titta på kontraktet. Hon blev då varse att det i uppdragsavtalet står att om hon tackar nej till en köpare som mäklare X har anvisat skall hon betala mäklare X halva arvodet plus annonskostnader. Hon sade tydligt till mäklare X att hon ville hitta något i lugn och ro samt att hon inte hade någon brådska att flytta eller sälja. Vid denna tidpunkt hade hon inte heller pratat med sin bank ännu. Mäklare X försäkrade henne att det skulle ordna sig eftersom de hade på sig ända till den 1 september. Två dagar senare ringde mäklare X och meddelade att hennes lägenhet var såld (utan att det hade varit någon visning). Mäklare X frågade henne samtidigt om hon kunde flytta på en gång. Hon svarade att hon inte hade hunnit "titta runt" på lägenheter och inte heller hunnit prata med sin bank. Mäklare X replikerade att det löser sig väl och att hon annars kunde bo hos en väninna. Hon påtalade att hon ville ha en budgivning eftersom det hade gått så fort. Mäklare X svarade emellertid att det inte skulle bli någon budgivning. Mäklare X har därefter ringt henne igen och bett henne komma och skriva på kontraktet, vilket hon dock inte har gjort.

Till anmälan har fogats en kopia av uppdragsavtalet. I uppdragsavtalet står följande att läsa vid rubriken *Köpeskilling*:

*Överenskommet utgångspris är 495.000 kr eller det högre/lägre pris som uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren senare kommer överens om.*

Vid rubriken *Provision/arvode* anges följande:

*Förmedlingsprovision erlägges av uppdragsgivaren med fast arvode om 75 000 kronor, inkl moms [95 000 kr har strukits och man har för hand skrivit dit 75 000 kr].*

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

Vid rubriken *Information* står följande att läsa:

*Säger säljaren upp avtalet innan ensamrättstiden gått ut eller inte undertecknar köpekontrakt med köpare som är villig betala begärt pris och tillträde enligt säljarens önskemål, 1 sept, betalar säljarna ett halvt arvode till mäklaren plus dokumenterade annonskostnader. Detta betalas omedelbart då, av köparen undertecknat köpekontrakt uppvisas för säljarna.*

Mäklare X har förelagts att till Fastighetsmäklarnämnden sända in kopia av de handlingar som använts vid identitetskontrollen och sina noteringar om identitetskontroll. Mäklare X har emellertid inte kunnat efterkomma nämndens föreläggande i denna del.

#### *Mäklarens yttrande*

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande. Hon tog in anmälares lägenhet till förmedling den 12 juni 2006. Överenskommet utgångspris var 495 000 kr och hon skulle erhålla ett fast arvode om 75 000 kr vid försäljning.

Den 18 juni hade hon en kund som var intresserad av att köpa lägenheten för 495 000 kr och tillträda den 1 september. Hon tog då kontakt med anmälares och berättade om kunden. Hon bad även anmälares att komma till kontoret för kontraktskrivning. Anmälares uppgav då att hon ville ha en budgivning trots att de hade kommit överens om utgångspriset och att anmälares var villig att sälja till det priset.

Enligt fastighetsmäklarlagen har säljaren och fastighetsmäklaren rätt att fritt avtala om fastighetsmäklarens ersättning. Det har man gjort på så sätt att det utgår ett fast arvode inklusive moms så snart bindande köpeavtal kommit till stånd. Kommer inget bindande avtal till stånd utgår inte det fasta arvodet. För det fall anmälares säger upp uppdragsavtalet i förtid, eller om anmälares inte längre vill sälja enligt de givna förutsättningarna har anmälares och hon kommit överens om att hon skall erhålla halva arvodet plus faktiska annonskostnader.

Orsaken till att någon identitetskontroll inte utfördes beror på SFD:s dataprogram. Enligt versionen från den 6 mars 2006 skulle mäklaren [s]kapa dokument för Id-kontroll när det är dags för köpekontrakt. Den 19 juni ändrades möjligheterna i systemet och fastighetsmäklarna fick en möjlighet att göra identitetskontrollen i samband med att uppdragsavtal träffades och innan avtal om köp träffades. Denna ändring kom en vecka efter det att mäklare X fick uppdraget av anmälares. När hon ingick uppdragsavtalet med anmälares arbetade hon således efter de gamla rutinerna. Hon har haft fullt klart för sig att en identitetskontroll skulle utföras vid en eventuell kontraktskrivning.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### ***Användandet av oregistrerade medhjälpare, ärende 1***

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

2007-04-25:1

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

Av de uppgifter som framkommit i ärendet kan inte anses otvetydigt klarlagt att mäklare X låtit mäklarassistenter medverka i sådan omfattning att det står i strid med god fastighetsmäklarsed. Det saknas därför grund för någon disciplinär åtgärd. Fastighetsmäklarnämnden finner emellertid anledning att framhålla att det är viktigt att mäklaren gör klart för såväl säljare och köpare som mäklarassistenten att mäklaren alltid behåller det fulla ansvaret även om vissa moment överläts på assistenten. Mäklaren måste själv vara tillgänglig för rådgivning och information i de fall oklarheter framkommer. Nämnden vill även särskilt påpeka att det inte är parterna som skall avgöra om en assistent kan tillåtas utföra vissa arbetsuppgifter utan det ankommer på den ansvariga mäklaren att i varje enskilt fall avgöra om det verkligen är lämpligt att assistenten tillåts utföra vissa moment. Förutsättningen för att annan än mäklaren skall kunna medverka vid tillträdet är att det inte finns några kvarstående frågor för parterna att lösa eller risk för att sådana skall uppkomma.

#### ***Anpassning av uppdragsavtal, ärende 1***

I ett uppdragsavtal gällande en fastighet finns på ett par ställen hänvisningar till *lägenhetsförteckning* och *lägenheten*.

Fastighetsmäklarnämnden vill härvid understryka att det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar vid ingåendet av ett uppdragsavtal är korrekta. Mäklaren har ett självständigt ansvar för utformningen av handlingarna och att uppgifterna i dessa stämmer överens med verkligheten. Mäklare X kan därför inte undgå kritik för de felaktiga hänvisningarna i den ovan nämnda handlingen.

#### ***Uppdragsavtalens villkor om ersättning, ärende 1 och ärende 2***

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

I förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 21) till den nu upphävda lagen (1984:81) om fastighetsmäklare har departementschefen uttalat följande.

*Med hänsyn till det anförda anser jag att lagen inte bör innehålla någon regel som generellt begränsar möjligheterna för mäklaren att avtala om ersättning för arbete för det fall att uppdraget inte leder till någon överlåtelse. Om ett sådant avtalsvillkor i det enskilda fallet skulle vara oskäligt med hänsyn bl.a. till avtalets innehåll i övrigt, får det i stället angripas med tillämpning av lagen (1971:112) om förbud mot oskäliga avtalsvillkor eller 36 § avtalslagen. En mäklare som mera systematiskt ställer upp sådana oskäliga villkor får vidare anses handla i strid mot god sed i fastighetsmäklarbranschen. Han riskerar då att få sin registrering hos länsstyrelsen återkallad.*

Lagens innebörd har inte ändrats med den nya lagen (jfr. prop. 1994/95:14).



Det får förutsättas att den som ingår ett uppdragsavtal med en fastighetsmäklare har för avsikt att sälja sin fastighet. Ett förmedlingsavtal medför dock ingen skyldighet gentemot mäklaren att låta sälja objektet.

Eftersom mäklarens rätt till ersättning i normalfallet är en slags ”uppskjuten rätt” som bara inträder om det blir ett avtalsslut får mäklaren vanligtvis inte betalt för nedlagt arbete om säljaren inte fullföljer en överlåtelse. Det råder emellertid avtalsfrihet i fråga om på vilka grunder mäklaren skall ha rätt till ersättning. Det förekommer därför att mäklaren skriftligt i avtalet förbehåller sig rätten till viss ersättning – företrädesvis nedlagda kostnader – även om det inte blir någon försäljning.

De i ärendena aktuella avtalsvillkoren innebär att uppdragsgivaren kan bli tvungen att betala ett betydande belopp till mäklare X vid utebliven försäljning. Beloppet i fråga torde i normalfallet väsentligt överstiga nedlagda kostnader. Avtalsvillkoren är vidare utformade på ett sätt som lämnar lite utrymme för en säljare att ångra eller till och med avvakta en påbörjad försäljning. Istället är risken påtaglig att uppdragsgivaren mot sin vilja genomför en försäljning av bostaden och dessutom till ett pris som riskerar understiga marknadsvärdet eftersom det enligt Fastighetsmäklarnämndens erfarenhet föreligger vissa svårigheter för mäklarna att sätta utgångspriser som motsvarar ett försäljningspris på en öppen marknad. I det enskilda fallet kan uppdragsgivaren även känna sig tvingad att sälja sin bostad trots att denne haft för avsikt att finna en lämplig ersättningsbostad innan den nuvarande säljs.

Att med konsumenter sluta avtal med dylika villkor bedömer Fastighetsmäklarnämnden inte vara förenligt med god fastighetsmäklarsed. Enär förseelserna skett systematiskt är de enligt nämndens mening att betrakta som särskilt allvarliga, varför återkallelse av mäklare Xs registrering i och för sig skulle kunna övervägas. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att det nu får anses vara tillräckligt att meddela mäklare X varning. Nämnden har emellertid för avsikt att vid senare tillfälle göra en förnyad kontroll av hur mäklare X genomför sina förmedlingsuppdrag.

### ***Identitetskontroll avseende uppdragsgivare, ärende 2***

Av 4 § lagen (1993:768) 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.

Mäklare X har i förevarande ärende underlåtit att kontrollera uppdragsgivarens identitet vid undertecknandet av uppdragsavtalet. Mäklare X har anfört att orsaken till hennes underlåtenhet härvidlag berodde på SFD:s dataprogram.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa även annan lagstiftning än fastighetsmäklarlagen som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Mäklaren kan inte frångå sitt ansvar för detta genom att hänvisa till att hon fått missvisande information eller använt sig av en felaktigt utformad standardblankett. Det strider mot bestämmelserna i lagen om åtgärder mot penningtvätt att underlåta att kontrollera uppdragsgivarens identitet när denne vill ingå en affärsförbindelse med mäklaren. Förseelsen är i sig

2007-04-25:2

varningsgrundande. Fastighetsmäklarnämnden anser dock att den i förevarande fall kan stanna vid att uttala kritik.

### ***Påföljd, ärende 1 och ärende 2***

Mäklare X skall meddelas varning för att hon med konsumenter slutit avtal vilkas innebörd inte är förenlig med god fastighetsmäklarsed.

2 ledamöter är skiljaktiga i frågan om Uppdragsavtalets villkor om ersättning (ärende 1 och ärende 2) och vill avregistrera mäklare X med följande avslutande motivering.

Att med konsumenter sluta avtal med dylika villkor är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Enär förseelserna skett systematiskt är de att betrakta som särskilt allvarliga, varför någon annan påföljd än avregistrering inte kan komma i fråga.

**2007-04-25:2**

## **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares marknadsföring av egen fastighet**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har genom en anmälan uppmärksammats på mäklare Xs marknadsföring av en av honom ägd fastighet. Anmälarna har anfört bland annat följande. Mäklare X förvärvade den aktuella fastigheten år 2001 tillsammans med en annan person som sedermera avled under år 2005. Fastigheten annonseras nu ut till försäljning genom mäklarföretaget A. Mäklare X äger mäklarföretaget A och är tillika firmatecknare.

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande. Han bestämde tillsammans med dödsbodelägarna att fastigheten skulle säljas. För att kunna nå honom, som har de absolut bästa kunskaperna om fastigheten och den byggnation som är projekterad på fastigheten, angavs att man skulle kontakta mäklarföretaget A i annonsen. Genom att kontakta mäklarföretaget A kan man inte nå någon annan än honom och han kunde då direkt tala om vilka förutsättningarna var för försäljningen och att han var delägare i fastigheten.

Mäklare X har till sitt yttrande bifogat kopia av annonsen. Annonsen har följande lydelse.

*Till salu på S! Högt belägen tomt med utsikt in mot staden och M. Bygglov beviljat för flerfamiljshus.*

*Bygglovet omfattar 1010 kvm bostäder och 120 kvm kontor – 4-våningshus med hel källare – 9 lägenheter och 10 garageplatser samt erforderliga ekonomi- och förrådsutrymmen. 2 kungsvåningar på översta våningsplanet har stora omslutande terrasser.*

*Kontakta  
Mäklarföretaget A  
Tfn [...] Fax [...]*

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) 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 lagen (prop. 1994/95:14 s 79) framgår bland annat följande. Förbudet mot fastighetshandel bygger på att det är viktigt att upprätthålla förtroendet för mäklaren som en opartisk mellanman. Att saluhålla egna objekt är oförenligt med mäklarens ställning. I 14 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs därför uttryckligen att mäklaren inte får förena förmedlingsverksamheten med handel med egna fastigheter. Den köpare som är intresserad av en salubjuden fastighet och som vänder sig till en mäklare som har marknadsfört fastigheten räknar inte med – och skall inte heller behöva räkna med – att mäklaren i själva verket är ägare till fastigheten och därför företräder helt andra intressen än vad hans yrkesroll ger vid handen. En mäklare har givetvis rätt att själv sälja sin privatbostad. Han får dock inte göra det som ett led i sin mäklarverksamhet.

Mäklare X har vid marknadsföringen av sin fastighet angett att intresserade skall kontakta mäklarföretaget A. Mot bakgrund av detta finner Fastighetsmäklarnämnden det visat att mäklare X marknadsfört sin fastighet som ett led i sin mäklarverksamhet. Mäklare X har därigenom agerat i strid med en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. Mäklare X skall därför meddelas varning.

**2007-04-25:3**

## Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens krav på ersättning av en köpare

### Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

### Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare av en bostadsrättslägenhet riktat kritik mot fastighetsmäklaren mäklare X. Kritiken består i att mäklare X framställt ett ogrundat krav på ersättning i samband med förmedlingen av en bostadsrättslägenhet.

#### *Anmälan*

Anmälan har bl.a. anfört följande. Hon har tidigare gjort en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden mot mäklare X med anledning av ett köp av bostadsrättslägenhet. Fastighetsmäklarnämnden avskrev emellertid hennes tidigare anmälan i ett beslut den 8 juni 2006 i ärende med dnr 4-449-05. Den 3 augusti 2006 översände mäklare X till henne en faktura om 23 225 kronor avseende eget nedlagt arbete och advokatarvode. I egenskap av köpare till lägenheten skall hon emellertid inte betala vare sig arvode eller andra kostnader till mäklare X. Inte heller hade hon beställt någon tjänst av mäklare X. Fakturan bestreds därför omgående.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har anfört bl.a. följande. Det stämmer att hon efter samtal med sin revisor skickat en faktura till anmälan på totalt 23 225 kr gällande advokatarvode och eget arbete avseende

2007-04-25:4

det tidigare ärende som Fastighetsmäklarnämnden avskrev. Tyvärr lyssnade hon på rådet från revisorn om att hon hade rätt att fakturera den person som förorsakat hennes bolag kostnader. Hon har i efterhand förstått att hon inte haft någon som helst rätt att kräva anmälaren på advokatarvodet och har ingen tanke på att ytterligare driva detta krav. Hon har begått ett misstag. Om detta misstag anses grovt eller allvarligt så är hon beredd att ta konsekvenserna.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Mäklare X har genom ett förmedlingsuppdrag haft säljarens uppdrag att förmedla den bostadsrättslägenhet som förvärvades av anmälaren i april 2005. Mäklare X har sedermera fakturerat anmälaren kostnader för eget arbete och advokatarvode uppkomna i samband med att hon yttrat sig till Fastighetsmäklarnämnden i anledning av en tidigare anmälan från anmälaren i detta ärende rörande samma förmedling. Det saknas enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning rättslig grund för mäklare X att kräva sådan ersättning. Mäklare X har således översänt en uppenbart ogrundad faktura till köparen vilket medfört olägenheter för densamme. Detta strider mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är inte att betrakta som ringa. Detta gäller även om mäklare X fått rådet beträffande faktureringen från sin revisor. Fastighetsmäklarnämnden anser att en fastighetsmäklare skall känna till hur det förhåller sig i en så grundläggande fråga. Mäklare X skall därför meddelas varning.

**2007-04-25:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om annonsering till ”fast pris” och ”först till kvarn”**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X. Kritiken går ut på att hon på ett oseriöst sätt medverkat till budgivning och ett högre pris trots att ”fast pris” och ”först till kvarn” enligt annonseringen skulle gälla vid förmedlingen av ett objekt.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

En fastighetsmäklare skall i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Härav följer bland annat annonseringen inte skall stå i strid med marknadsföringslagen. Att bjuda ut ett objekt på marknaden endast i syfte att locka till sig spekulanter utan någon egentlig avsikt att iaktta ett ”fast pris” skulle därför kunna vara vilseledande och stå i strid med god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar dock att en säljare alltid har möjlighet att ändra förutsättningarna för en budgivning under tiden fastighetsmäklaren har ett förmedlingsuppdrag. Det ligger således utanför mäklarens kontroll att förhindra att så sker.

Vad som kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon annan åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida än följande påpekande. En fastighetsmäklare bör endast

undantagsvis använda sig av uttryck som ”fast pris” och/eller ”först till kvarn” i sin annonsering. Anledningen härtill är att en säljare inte är bunden till denna typ av utfästelser utan när som helst kan ändra förutsättningarna så att budgivning trots allt kan komma att äga rum.

## **2007-04-25:5**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om registrerad medhjälpare och utformning av kontraktsvillkor m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X förmedlade i november 2005 en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren riktat kritik mot mäklarassistenten DJ som medverkat i samband med utförandet av förmedlingsuppdraget.

#### *Anmälan*

Anmälaren har bland annat anfört följande. DJ har förmedlat försäljningen av fastigheten. Köpekontraktet och köpebrevet saknade namnförtydligande av de personer som bevittnat hennes namnteckning. Köparen stoppade hennes tillträde till alla utrymmen i fastigheten. Hon anser att grava fel skett beträffande kontraktsskrivandet av DJ. Köpekontraktet är motsägelsefullt formulerat angående vad som gäller om bortforslandet av egendomen eftersom det dels anges att det skulle ske senast tillträdesdagen dels att hon fick förvara lösöret på fastigheten till den 1 maj 2006, vilket enligt hennes uppfattning var dagen för tillträdet. En mäklare måste förvissa sig om att säljaren till fullo förstår vad denne är i begrepp att skriva på och tillse att både köpare och säljare är helt överens om allt som har att göra med övertagande av en fastighet. Hon är 80 år fyllda och fattade inte annat än att tillträdesdagen var den 1 maj 2006.

I köpekontraktet finns i § 8 följande klausul om rengöring m.m.

*På tillträdesdagen skall säljaren tillse, att fastigheten, såväl mark som byggnader, är väl rengjord och utrymd. Överenskommelse har skett att Säljaren ej behöver städa fastigheten.*

*Säljaren skall senast på tillträdesdagen bortforsla lös egendom som inte ingår i köpet. Underlåter säljaren att göra detta, äger köparen – om ej annat avtalats – rätt att bortforsla egendomen på säljarens bekostnad alternativt tillgodogöra sig egendomen.*

*Säljaren äger rätt att kostnadsfritt förvara lösöre i fastigheten. Dock skall lösöret vara bortforslat senast 2006-05-01.*

Tillträdesdagen till fastigheten blev den 25 november 2005 vilket framgår av ett köpebrev som då utfärdades.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. Anmälaren kontaktade honom för ca tre år sedan om försäljning av sitt fritidshus. Ett flertal förmedlingsuppdrag har upprättats under

2007-04-25:5

denna tid och också annullerats på grund av att anmälararen ändrat sig. Ett uppdragsavtal upprättades emellertid den 27 juli 2005 med utgångspriset 495 000 kr. Han visade stort tålamod i samband med denna affär. Dessutom kände anmälararen till att hans medhjälpare var mäklarassistent eftersom han upplyst om detta. DJ har utfört sedvanliga mäklarassistentuppgifter i enlighet med den information som Mäklarsamfundet utfärdat. Det framgår vidare av företagets hemsida att DJ var mäklarassistent. Inte heller kan § 8 i köpekontraktet anses tvetydigt. Köparen lovade att förvara anmälararens egendom kostnadsfritt till och med den 1 maj 2006 och att städa fastigheten efter detta datum. Skulle anmälararen inte själv ha bortforslat egendomen ägde köparen rätt att bortforsla lösöret alternativt att tillgodogöra sig egendomen. Anmälararen önskade denna formulering för att slippa utföra städning av fastigheten. Dessutom kände anmälararen mycket väl till att tillträdet var när köpebrevet skrevs under den 25 november 2005. Orsaken var att anmälararen omgående behövde pengar för att snabbt köpa en bostadsrättslägenhet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Oregistrerad medhjälpare*

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

Av utredningen framgår att mäklare X haft säljarens uppdrag att förmedla fastigheten. Mäklare X har således varit ansvarig för utförandet av uppdraget även i de delar det utförts av den oregistrerade medhjälparen DJ. Det är ostridigt att densamme varit engagerad i samband med förmedlingsuppdraget. Anmälararens uppgifter kan ge anledning att sätta i fråga huruvida anmälararen i tillräcklig utsträckning informerats om att DJ endast varit en oregistrerad medhjälpare. Ord står mot ord och utredningen ger inte entydigt besked om hur det förhållit sig härmed. Fastighetsmäklarnämnden vill emellertid påpeka att för det fall mäklaren låter sig representeras av en oregistrerad medhjälpare så skall mäklaren se till att medhjälparens roll klart framgår.

#### *Köpekontraktet*

Av utredningen framgår att tillträdesdagen var den 25 november 2005. Fastighetsmäklarnämnden finner att § 8 i köpekontraktet utformats på ett sätt som kan vara ägnat att ge utrymme för olika tolkningar eftersom det dels anges att fastigheten skall vara utrymd på tillträdesdagen den 25 november 2005 dels att lösöret skall vara bortforslat senast den 1 maj

2006. Det anges således två tidpunkter som kan ge utrymme för diskussion om när fastigheten skulle vara utrymd. Det är dessutom tvetydigt vad som gäller avseende städningen eftersom det dels anges att fastigheten skall vara väl rengjord och utrymd på tillträdesdagen dels att överenskommelse skett om att säljaren inte behöver städa fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden anser därför att mäklare X, som ansvarat för utformning av den otydliga klausulen i egenkap av ansvarig fastighetsmäklare, medverkat till att klausulen på två punkter kommit att utformas på ett så otydligt sätt att det skulle kunna medföra varning. Förseelsen kan emellertid vid en samlad bedömning av vad som framkommit i ärendet betraktas som ringa och varning underlåtas.

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

## **2007-04-25:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt och rutiner för posthantering**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en bostadsrätt riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. Anmälaren har gjort gällande bland annat att mäklare X lämnat missvisande information i objektsbeskrivningen avseende kötid för garageplats då det angetts att ”det är kö till och från” när det senare visat sig vara en kötid på fem år. Anmälaren har vidare kritiserat mäklaren för att han underlåtit att hämta ut en rekommenderad försändelse från anmälaren.

Mäklare X har förelagts att yttra sig i ärendet samt att inkomma med bland annat dokumentation av identitetskontroll

Av den ingivna dokumentationen framgår att avseende uppdragsgivarna har mäklare X noterat ”Identitet känd”. Någon dokumentation av identitetskontroll avseende anmälaren har inte inkommit.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har anfört bland annat följande. Mäklarföretaget och det företag som tidigare haft verksamhet i lokalerna får ofta varandras post. Flera försändelser har försvunnit och tydligen även den första avin avseende anmälarens rekommenderade försändelse. När han fick kopia på anmälan som inkommit till Fastighetsmäklarnämnden fann han ingen anledning att hämta ut försändelsen vilket han annars tänkt göra några dagar senare. Detta var naturligtvis dumt eftersom han då hade kunnat bevisa att han hämtat ut den. Han vill även påpeka att mäklar-företaget får flera rekommenderade försändelser från Mäklarhuset centralt varför han inte har någon anledning att inte hämta ut sådana försändelser. Uppgiften om kötid till garageplats hade han inhämtat från uppgiftslämnaren.

2007-04-25:6

Den ene uppdragsgivarens identitet var känd då denne var ordförande i bostadsrättsföreningen och har även stått med på registreringsbevis. Han har haft kontakt med båda uppdragsgivarna ett antal gånger vid tidigare försäljningar. Dessutom bodde tidigare hans assistents mamma i fastigheten och kände uppdragsgivarna varför han angett "identitet känd". Eftersom han fick anmälares så kallade cv gjordes ingen identitetskontroll avseende denne, vilket han naturligtvis skulle ha gjort. Numera görs alltid identitetskontroll oavsett om köparen eller säljare är kända eller inte.

Mäklare X har till yttrandet fogat bland annat en skrivelse från säljarna, kopia av köpekontraktet samt ett mejl till mäklare X från en assistent på mäklar företaget. Av mejlet, daterat den 17 oktober 2006, framgår att assistenten inhämtat uppgiften om tillgång till garageplats från en person som "numera" är ordförande i bostadsrättsföreningen. Enligt mejlet har ordföranden uppgett att det inte är möjligt att ange en exakt väntetid men att han själv fick en garageplats efter ett år. Ordföranden har vidare uppgett att den person som angett väntetiden till fem år kan inte ha gjort annat än gissat.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *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. 4.1 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.

I p. 4.2.1 ovan nämnda allmänna råd anges att identitetskontroll bör utföras med ledning av giltiga certifierade identitetskort, andra identitetskort som godkänts av bankerna som identitetshandling, körkort eller pass som utfärdats efter utgången av år 1997.

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 mäklaren 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.

Mäklare X har uppgett att uppdragsgivarna var kända genom tidigare kontakter vid försäljningar i bostadsrättsföreningen samt då dessa var bekanta med hans assistents mamma. Med beaktande av gällande krav för identitetskontroll finner Fastighetsmäklarnämnden att det ankommit på mäklare X att utföra identitetskontroll avseende uppdragsgivarna. Nämnden finner dock att den kan stanna vid detta påpekande.



Vad gäller köparen har mäklare X uppgett att han underlåtit att utföra identitetskontrollen då köparen lämnat ett cv. Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa all lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget, i detta fall lagen om åtgärder mot penningtvätt. Mäklare X har brustit i sina skyldigheter enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och därmed enligt god fastighetsmäklarsed genom att underlåta att kontrollera identiteten avseende köparen. För detta skall han varnas.

#### *Posthantering*

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

Den som skickar en försändelse till en fastighetsmäklare skall kunna utgå från att den tas emot utan dröjsmål. Detta gäller inte minst om avsändaren sänder en rekommenderad försändelse. En mäklare måste därför ha sådana rutiner för posthantering att han inom rimlig tid hämtar ut en sådan försändelse som skickats till honom i hans mäklarverksamhet. Om så inte är fallet är detta en allvarlig brist i verksamheten (jfr 2005-03-16:5 i FMN:s årsbok för 2005 med hänvisning till 2003-04-09:2 i FMN:s årsbok för 2003). Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att han underlåtit att hämta ut en rekommenderad försändelse som sändts till honom i hans mäklarverksamhet. För denna förseelse skall han meddelas varning.

#### *Övrigt*

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

#### *Påföljd*

Mäklare X har underlåtit att kontrollera köparens identitet samt underlåtit att hämta ut en rekommenderad försändelse från köparen. För detta skall han varnas.

### **2007-04-25:7**

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

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har, i den löpande kontrollen av mäklare, inhämtat uppgift från Kronofogdemyndigheten i E om mäklare Xs skuldsättning. Enligt utdrag den 7 februari 2007 uppgick skulden i enskilda mål till 1 019 847 kr. Aktuell skuld den 18 april 2007 var 1 100 808 kr enligt uppgift från kronofogdemyndigheten.

#### *Mäklaren*

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

De angivna skulderna utgör en del av de skulder som uppkommit i samband med en konkurs den 1 mars 1994 i den rörelse som han var delägare i. Han har varje månad sedan konkursen betalat allt överskott utöver existensminimum i enlighet med den överenskommelse som

2007-04-25:7

träffats med kronofogdemyndigheten. Någon misskötsel av andra ekonomiska åtaganden har inte skett.

#### Övrigt

Mäklare X registrerades som fastighetsmäklare den 29 augusti 2001. Han meddelades varning av Fastighetsmäklarnämnden den 16 mars 2005, varvid bland annat uttalades följande.

*Mäklare Xs restförda skulder hos kronofogdemyndigheten gör att hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Fastighetsmäklarnämnden finner dock vid en samlad bedömning att det får anses tillräckligt att nu meddela mäklare X varning. Nämnden kommer dock att fortlöpande hålla sig underrättad om i vad mån mäklare X lyckats reglera sin skuld samt i övrigt kontrollera om han uppfyller de krav på lämplighet som ställs på en fastighetsmäklare (dnr --- m.fl.).*

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

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

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

Den skuldsättning som det är fråga om i förevarande fall är i och för sig av allvarlig art eftersom den uppgår till betydande belopp. Mäklare X är också tidigare varnad för sin skuldsättning. Det kan även konstateras att den restförda skulden ökat från tidigare granskningstillfälle. Skulderna är emellertid att hänföra till förhållanden som ligger långt bak i tiden och dessutom har de förelegat redan när mäklare X registrerades som fastighetsmäklare i augusti 2001. Skulderna var dock inte restförda hos kronofogden vid tiden för registrering. Fastighetsmäklarnämnden finner för närvarande inte skäl till ytterligare åtgärd. Ärendet skall därför avskrivas.

Fastighetsmäklarnämnden kommer även fortsättningsvis att hålla sig underrättad om i vad mån mäklare X lyckas reglera sin skuld och i övrigt kontrollera om han uppfyller de krav på lämplighet som ställs på en fastighetsmäklare.

**2007-05-23:1****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet samt utformning av kontraktsvillkor****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

Mäklare X har den 23 februari 2006 dömts för bokföringsbrott till villkorlig dom av S tingsrätt. Gärningen bestod i att han inte sett till att bokföringen för år 2000 och 2001 bevarats på ett betryggande sätt. Han ansågs därigenom av oaktsamhet åsidosatt bokföringsskyldigheten.

I anledning av vad som framkommit genom den ovan nämnda domen har Fastighetsmäklarnämnden granskat fem förmedlingsuppdrag som mäklare X ingått under tiden den 1 januari 2006 till den 30 juni 2006. Nämnden har vid den särskilda granskningen begärt in kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, boendekostnadskalkyler, överlåtelseavtal, likvidavräkningar, de handlingar som använts vid identitetskontroll och mäklare Xs noteringar om identitetskontroll samt i förekommande fall depositionsavtal. Vid granskningen av dessa har bland annat följande noterats.

**Fastighet 8**

I § 13 i köpekontraktet återfinns följande klausul.

*Säljaren ger köparen rätt att, på köparens bekostnad, tekniskt undersöka fastigheten enligt punkt 5 i Anticimex besiktningsprotokoll av den 2006-01-25, senast den 2006-02-23. Vid köparens rätt till hävning enligt nedan, äger köparen då ej rätt att åberopa fel eller skador, som ej omfattar den tekniska undersökningen enligt ovan. Köparen skall vid begäran om hävning, om sådan undersökning skett, senast den 2006-02-24 skriftligen, med kopia av tekniska undersökningsprotokollet, informera säljaren och handläggande fastighetsmäklare om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som hävningsgrund samt skälig kostnad att fackmässigt åtgärda dessa. Om totala reparationskostnaden överstiger 70 000 kr äger köparen, därest förutsättningar föreligger enligt ovan, rätt att häva köpet. Samtliga prestationer skall därvid återgå.*

**Fastighet 3**

I § 15 i köpekontraktet återfinns följande klausul.

*Säljaren skall bekosta och färdigställa renovering av duschrum på entréplan. Parterna är överens om följande renoveringsomfattning; fogning, uppsättning av lister, anslutning av vatten och avlopp skall färdigställas innan tillträdesdagen.*

**Mäklarens yttrande**

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Vad gäller bokföringsbrottet var det inte fråga om något uppsåtligt handlande från hans sida utan endast oaktsamhet bestående i att han inte bevarade bokföringen på ett betryggande sätt.

2007-05-23:1

Hans försummelse i denna del kan delvis förklaras med att han under den aktuella perioden hade en ansträngd relation till sin dåvarande sambo.

Vad beträffar § 13 i köpekontraktet avseende fastighet 8 kan sägas att fastigheten var förbesiktigad, varför köparen redan före köpekontraktets undertecknande hade god kännedom om fastighetens skick. Köpekontraktet tecknades den 9 februari och sista dagen för begäran om återgång var den 24 februari. Köparen hade således gott om tid på sig att besiktiga fastigheten, ta del av besiktningsprotokollet och utvärdera detsamma. Han anser inte att det i besiktningsklausulen måste anges hur åtgärdskostnaden skall beräknas. I sak kan sägas att beloppsgränsen hade diskuterats och framförhandlats individuellt mellan parterna. De var överens om att det skulle tas in tre offerter för att bedöma åtgärdskostnaden. Medelvärdet av de tre offerterna skulle anses utgöra åtgärdskostnaden. Klausulen har inte lett till tvist mellan parterna. Termen ”hävning” används i de standardavtal som programvaruföretaget SFD tillhandahåller. I sak föreligger emellertid inte någon skillnad mellan de besiktningsklausuler som talar om ”hävning” och de som använder ”återgång”. Han kommer fortsättningsvis att använda sig av termen återgång.

Angående § 15 i köpekontraktet gällande fastighet 3 kan påpekas att det finns allmänt vedertagna regler för vilka sanktioner som kan följa på säljarens avtalsbrott. Det finns ingen anledning att regelmässigt i förväg bestämma vilka sanktioner som skall följa. En sådan ordning riskerar att låsa fast parterna och kan skapa fler problem än det löser. Säljaren var i detta fall professionell byggare och arbetet var i stort sett färdigt då det bara var småsaker kvar att utföra. Såväl köparen och säljaren var av honom kända som rejäla personer och ingen av parterna hade heller några invändningar mot klausulens utformning.

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

### *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.

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

I § 13 i köpekontraktet avseende fastighet 8 återfinns uttrycken ”rätt till hävning”, ”begäran om hävning”, ”hävningssgrund” och ”rätt att häva”. Fastighetsmäklarnämnden utgår från att villkoret i dessa delar inte har varit avsett att reglera den hävningsrätt som föreligger vid kontraktsbrott utan att köparna genom villkoret erhåller en möjlighet att under vissa förutsättningar begära återgång av köpet.

Det noteras att sista dag för besiktning avtalats till den 23 februari 2006 och att sista dag för begäran om återgång var senast den 24 februari 2006. Vid sådan begäran skulle, enligt

återgångsvillkoret, köparen bifoga bland annat kopia av det tekniska undersökningsprotokollet. Det åligger mäklaren att utforma ett besiktning villkor så att part ges tillräcklig tid att hinna anlita en besiktningssman och ta del av besiktningresultatet (se 2002-03-20:3 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2002). Det kan ifrågasättas om den avtalade fristen i villkoret gav köparen tillräcklig tid för att erhålla protokollet efter besiktningen. Nämnden anser dock att kritiken kan stanna vid detta påpekande.

Enligt det aktuella villkoret är en förutsättning för att köparen skall få begära återgång av köpet att den totala reparationskostnaden överstiger 70 000 kr. Av formuleringen framgår inte vem som skall bedöma huruvida reparationskostnaderna för att åtgärda åberopade fel eller skador överstiger 70 000 kr. Genom denna brist föreligger risk för tvist om vilken utredning som krävs för att köparen skall ha rätt till återgång. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut varnat mäklare som medverkat vid utformningen av besiktningssklausuler som varit oklara i detta avseende (jfr. bland annat nämndens beslut den 14 december 2005, dnr 4-1305-05, fastställt genom länsrätten i Stockholms läns dom den 30 juni 2006, mål nr 645-06). Mäklare X har i sitt yttrande anfört att parterna var överens om att det skulle tas in tre offerter för att bedöma åtgärds kostnaden. Fastighetsmäklarnämnden tolkar mäklare Xs yttrande så att parterna muntligen kommit överens om på vilket sätt åtgärds kostnaderna skulle beräknas. Nämnden vill härvid påpeka att det ankommer på mäklaren att verka för att parternas överenskommelser dokumenteras på ett tydligt sätt för att i möjligaste mån undvika en tvist om avtalets tolkning. Mäklare X skall kritiseras för att han underlåtit detta. Nämnden finner dock med hänsyn till omständigheterna att kritiken kan stanna vid detta påpekande.

Av § 15 i köpekontraktet gällande fastighet 3 framgår inte vem som har att bedöma om säljarna har genomfört åtgärderna på ett godtagbart sätt och vad följderna blir om åtgärderna inte skulle vara utförda inom föreskriven tid. Mäklare X kan inte undgå kritik för detta.

### *Bokföringsbrott*

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

Bestämmelsen har i huvudsak överförs från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena (se prop. 1983/84:16 s. 33) till denna lag anfördes bland annat följande.

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

I förarbetena (se prop. 1994/95 s. 69) till fastighetsmäklarlagen anfördes följande.

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

Mäklare X har blivit dömd för bokföringsbrott, vilket i sig är ett sådant allvarligt brott att hans lämplighet som fastighetsmäklare skulle kunna ifrågasättas. Eftersom brottsligheten ligger

2007-05-23:2

långt tillbaka i tiden och den granskning som Fastighetsmäklarnämnden företagit inte givit upphov till annat än viss kritik i form av påpekanden, finner nämnden att påföljd ändock kan underlåtas. Ärendet skall därför avskrivas.

## **2007-05-23:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om åtagande och åtgärder enligt utfärdad fullmakt, identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ifrågasatts om mäklare X använt sig av ett s.k. lockpris vid marknadsföringen av en bostadsrätt som han haft i uppdrag att förmedla.

Mäklare X har yttrat sig över prissättningen av bostadsrätten.

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat att från och med den 1 april 2006 initiera en s.k. utvidgad granskning i de fall det kan sättas ifråga att mäklaren vid marknadsföring av objekt anger ett pris som väsentligt avviker från det beräknade marknadsvärdet. I anledning av vad som framkommit vid handläggningen av ärendet har nämnden funnit att det föreligger skäl att genomföra en utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet. Nämnden har vid granskningen kontrollerat uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, överlåtelseavtal, likvidavräkningar och de handlingar som använts vid identitetskontroll och mäklare Xs noteringar om identitetskontroll samt i förekommande fall depositionsavtal i fem förmedlingsuppdrag. Vid den särskilda granskningen har följande noterats.

Av de inskickade handlingarna framgår att mäklare X i fyra förmedlingsuppdrag kontrollerat uppdragsgivarens identitet först i samband med köpekontraktets tecknande. Mäklare X har i dessa fall använt sig av en blankett som innehåller 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 det fall att uppdragsgivaren 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 ett förmedlingsuppdrag framgår inte när identitetskontrollen skett av säljare och köpare. Av handlingarna i detta förmedlingsuppdrag framgår att säljare är en fysisk person och ett dödsbo. Den fysiska personen har fått fullmakt att företräda dödsboet. Någon identitetskontroll av fullmaktsgivarnas identiteter återfinns emellertid inte.

I två förmedlingsuppdrag har mäklare Xs assistent inför tillträdet fått fullmakt att företräda uppdragsgivaren. Fullmakterna har följande lydelse.

*Fullmakt för [assistentens namn] eller den han/hon i sitt ställe förordnar att försälja mig tillhöriga bostadsrätten: Objekt Bostadsrätten till lägenhet [...] Fullmakt att upprätta och underteckna överlåtelseavtal och likvidavräkningshandlingar; att pantförskriva bostadsrätten; att utkvittera och emottaga till säkerhet för lån i bank eller annorstädes ställda hypotek; att å mina vägnar ansöka om utträde i bostadsrättsföreningen; att utkvittera och uppbära köpeskillingen samt att därjämte på alla i samband med förenämnda försäljning i övrigt förekommande handlingar teckna mitt namn, godkänner jag ombudets laga åtgärder [datum och underskrift].*

I ett köpekontrakt avseende en bostadsrätt står det i § 14 att begäran om återgång skall ske senast *den 2003-03-30*. Köpekontraktet undertecknades den 23 mars 2006.

#### *Mäklarens yttrande*

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande. Vad gäller det förmedlingsuppdrag i vilket det saknas uppgift om när identitetskontrollen gjordes kan sägas att identitetskontrollen gjordes i samband med men före kontraktskrivningen. Eftersom fullmaktsgivarna inte var närvarande gjordes ingen identitetskontroll av dem. Deras identiteter var ju dessutom kända för fullmaktshavaren. Före den 19 juni 2006 var rutinerna annorlunda och identitetskontrollen gjordes samtidigt av säljaren och köparen. Den 19 juni ändrades möjligheterna i mäklarsystemet och fastighetsmäklaren fick en möjlighet att välja att göra identitetskontrollen i samband med att uppdragsavtal träffades och innan avtal om köp träffades.

De aktuella fullmakterna är standardfullmakter som enbart skulle användas vid tillträdet. Det var av praktiska skäl som assistenten blev fullmaktshavare.

Skrivningen i § 14 i köpekontraktet avseende en bostadsrätt är ett rent skrivfel som ingen noterade vid genomgången av kontraktet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Identitetskontroll avseende uppdragsgivare*

Enligt 4 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt skall fastighetsmäklaren 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 de allmänna råden framgår vidare av p. 4.2.1 att om uppdragsgivaren eller köparen företräds av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt bör såväl fullmaktshavarens som fullmaktsgivarens identiteter kontrolleras.

Mäklare X har uppgett att han kontrollerade uppdragsgivarnas identiteter först vid kontraktskrivningen. Som förklaring härtill har han anfört att rutinerna och datorsystemet var annorlunda före den 19 juni 2006. Han har vidare uppgett att han i ett förmedlingsuppdrag inte kontrollerade fullmaktsgivarnas identiteter eftersom dessa inte var närvarande och deras identiteter var kända för fullmaktshavaren.

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 felaktiga rutiner eller datorsystem.

2007-05-23:2

Av de blanketter som mäklare X har använt sig av vid identitetskontrollen framgår dessutom att uppdragsgivarens identitet skall kontrolleras före undertecknandet av uppdragsavtalet. 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 ett förmedlingsuppdrag kontrollera fullmaktsgivarnas identiteter. För detta skall han varnas.

#### *Fullmakterna*

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en mäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det. Förbudet mot ombudsuppdrag gäller i första hand ”rena” ombudssituationer, det vill säga när mäklaren av uppdragsgivaren får fria händer att företräda denne i anslutning till förmedlingsuppdraget. I vissa situationer kan mäklaren behöva bistå parterna med att företräda en av dem i någon begränsad rättshandling som är nödvändig för att överlåtelsen skall kunna slutföras, t.ex. att kvittera köpeskillingen i samband med tillträdet, om säljaren inte då är närvarande. En grundläggande förutsättning för att mäklaren skall kunna åta sig ett sådant ombudsuppdrag med bibehållande av sin mellanmansställning är att den rättshandling det är fråga om inte är tvistig mellan parterna. Dessa måste alltså dessförinnan ha blivit ense om villkoren (se prop. 1994/95 s. 80-81).

Fastighetsmäklaren är ansvarig för de åtgärder en oregistrerad medhjälpare vidtar i ett förmedlingsuppdrag. Använder sig mäklaren av en oregistrerad medhjälpare har mäklaren en skyldighet att se till att medhjälparens roll klart framgår och att denne inte överskrider sina befogenheter. En fastighetsmäklare kan inte tillåta att en oregistrerad medhjälpare uppträder som ombud i större omfattning än vad mäklaren själv får göra.

Lydelsen av de fullmakter som presenterats ger den oregistrerade medhjälparen rätt att företräda säljaren som ombud i en omfattning som överskrider vad fastighetsmäklarlagen tillåter (jmf 2001-03-14:8 i FMN:s årsbok för 2001, 2003-01-22:6 i FMN:s årsbok för 2003 och 2005-02-23:7 i FMN:s årsbok för 2005). Fullmakterna har emellertid tillkommit efter köpet och innefattar därmed i första hand en rätt för den oregistrerade medhjälparen att underteckna likvidavräkningen och motta köpeskillingen. Av utredningen i ärendet framgår inte annat än att den oregistrerade medhjälparen företrätt säljarna i just dessa avseenden. Mäklare X kan därför inte anses ha låtit sin oregistrerade medhjälpare agera som ombud i större utsträckning än vad han själv kunnat göra. Fullmakten har dock utformats så att den ger den oregistrerade medhjälparen rätt att försälja bostadsrätterna. Fastighetsmäklarnämnden vill därför understryka att en fullmakt måste utformas så att den endast täcker det begränsade uppdrag som avses. Mäklare X kan inte undgå kritik för att fullmakterna inte utformats i överensstämmelse med de uppdrag den oregistrerade medhjälparen haft utan gett denne en alltför långtgående rätt att agera som ombud.

#### *Köpekontraktets utformning*

I ett köpekontrakt avseende en bostadsrätt står det i § 14 att begäran om återgång skall ske senast *den 2003-03-30*. Köpekontraktet undertecknades den 23 mars 2006.

Ett grundläggande krav är att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta. Mäklaren har ett självständigt ansvar för utformningen av handlingarna och att uppgifterna i dessa stämmer överens med verkligheten. Mäklare X har uppgett att skrivningen i § 14 i köpekontraktet är ett rent skrivfel. Mäklare X kan dock inte undgå kritik för detta.



*Övrigt*

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

*Påföljd*

Mäklare X skall varnas då han underlåtit att kontrollera uppdragsgivarnas identiteter när dessa har velat ingå en affärsförbindelse med honom samt för att han i ett förmedlingsuppdrag underlåtit att kontrollera fullmaktsgivarnas identiteter.

**2007-05-23:3****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens kontroll av säljarens rätt att förfoga över fastigheten****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

**Bakgrund**

Av en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden framkommer att mäklare X har förmedlat en fastighet för vilken det fanns ett förbehåll om överlåtelse. Enligt anmälaren skall förbehållet ha inneburit att säljaren i första hand skulle erbjuda sina syskon, syskonbarn och sina egna barn möjlighet att köpa fastigheten vid en eventuell försäljning. Så skall emellertid inte ha skett.

*Mäklarens yttrande*

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande. Han besökte säljarens fastighet den 17 maj 2005. Dagen innan hade han tagit fram ett utdrag från Lantmäteriverket och vid besöket påpekade han för säljaren att det fanns ett förbehåll om överlåtelse. Säljaren svarade att det fanns ett gammalt gåvobrev men att han hade köpt ut sina syskon år 1979. De enades om att återkomma till detta om en försäljning blev aktuell.

Efter besöket på fastigheten tog han kontakt med Lantmäteriverket och vid ett personligt besök diskuterades möjligheten att dela upp fastigheten. Lantmäteriverket gav dem flera alternativ utan att påpeka förbehållet om överlåtelse.

Den 29 juni 2005 blev det klart att han fick i uppdrag att förmedla fastigheten och den 6 juli sände han över handlingar till säljaren för godkännande och underskrift. Vid detta tillfälle missade han helt förbehållet om överlåtelse och inte heller säljaren påpekade detta. Även vid genomgången av köpekontraktet missades förbehållet av såväl honom själv, säljaren som köparna.

Tid för avslut bokades till den 22 december 2005 på banken. Banken missade också förbehållet och sökte lagfart för köparnas räkning. Lagfartsansökan kom emellertid åter till banken från tingsrätten som påpekade förbehållet för överlåtelsen. Han och säljaren gick då igenom gåvobrevet med förbehåll samt säljarens köpebrev på 4/5 av hans förvärv av fastigheten. Han ringde därefter upp tingsrätten och talade med ansvarig inskrivningsdomare. De diskuterade gåvohandlingen och köpebrevet. Inskrivningsdomaren bad honom efter detta att han skulle meddela banken att handlingarna skulle sändas till tingsrätten igen för ny behandling.

2007-05-23:4

Inskrivningsdomaren ansåg nu att säljaren faktiskt via ett regelrätt köpekontrakt köpt sina syskons delar av fastigheten och fått lagfart på fastigheten genom köp och att eftersom förbehållet inte fanns med i köpekontraktet borde det rätteligen ha varit borttaget ur fastighetsboken.

Efter någon vecka fick han ett telefonsamtal från banken som meddelade att ärendet ånyo hade kommit åter då tingsrätten hade ändrat sig. I detta läge kontaktade han ett ombud för att få råd och information. De beslutade att skicka ut en förfrågan om medgivande till försäljningen till dem som berördes av förbehållet. Köparna har numera beviljats lagfart för fastigheten.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

I mäklarens skyldigheter ingår att kontrollera eventuella inskränkningar i säljarens förfoganderätt. Mäklare X har i yttrande medgett att det aktuella överlåtelseförbehållet missades vid överlåtelsen. Mäklare X har agerat i strid med en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

**2007-05-23:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift i objektsbeskrivningen m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare Xs prissättning av en bostadsrätt.

Mäklare X har inkommit med uppgift om hur han beräknat marknadsvärdet avseende objektet samt avgett förklaring till varför det slutliga priset väsentligt avvikit från det pris som använts vid marknadsföringen.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskningen av ärendet bland annat tagit del av den skriftliga beskrivningen av bostadsrätten. I beskrivningen saknas uppgift om pantsättning. Av en av säljarna besvarad frågelistan framgår att bostadsrätten är pantsatt.

Mäklare X har i yttrande anfört att köparna innan kontraktskrivningen tog del av den mäklarbild som han får av föreningen inför en försäljning. Där framgår eventuell pantsättning.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Uppgift om ägare och pantsättning*

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

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

Av 2 § fastighetsmäklarlagen framgår att vad som föreskrivs om fastigheter också skall tillämpas på bostadsrätter.

När en konsument köper en bostadsrätt huvudsakligen för enskilt bruk skall således fastighetsmäklaren sammanställa en beskrivning av bostadsrätten innehållande vissa i lagen specificerade uppgifter. Det är inte tillräckligt att alla relevanta uppgifter funnits tillgängliga för köparen i flera olika handlingar.

I förevarande fall saknas uppgift om pantsättning i beskrivningen av bostadsrätten. Mäklare X har således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

### *Övrigt*

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

## 2007-05-23:5

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om budgivning och köparens önskemål om införande av villkor**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparen av en fastighet som mäklare X har haft i uppdrag att förmedla.

Anmälaren har bland annat uppgivit följande. Budgivningen startade på 2 300 000 kr och skedde den 12 februari 2007. Mäklare X vägrade ta emot bud som innebar en höjning med 10 000 kr och angav att lägsta budintervall var 20 000 kr. Köpekontraktet undertecknades den 14 februari 2007. När de skulle underteckna kontraktet framförde de önskemål om att göra köpet villkorat av försäljningen av deras nuvarande bostad. Mäklare X sade att detta inte var möjligt.

2007-05-23:5

Till anmälan har fogats en lista över budgivare och ett utdrag från Fastighetsbyråns hemsida den 12 februari 2007 med en redovisning av pågående budgivning med angivande av bud, budgivare och tidpunkt.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Han hade fått direktiv från säljarna inför budgivningen och det var säljarna som inte gick med på villkoret.

Mäklare X har till yttrandet fogat en bekräftelse från säljarna med följande lydelse.

*På begäran av fastighetsmäklare X bekräftar jag härmed att följande har skett i samband med försäljning av fastigheten H.*

*Jag hade begärt att mäklare X inför budgivningen skulle framföra till samtliga budgivare att vi som säljare endast var intresserad av bud som medförde en höjning av tidigare högsta bud med minst 20 000 kronor. Vidare att om ett bud lämnades som medförde mindre höjning än så skulle mäklaren meddela budgivaren att enligt säljarens önskemål kommer varken budet eller information om vem som har gett det att lämnas till säljaren. Härutöver skulle mäklaren informera budgivarna om att det enda villkor som jag kunde tänka mig var ett s k besiktningvillkor.*

*När vi skulle skriva kontrakt framförde köparna önskemål om att få villkora köpet med att deras nuvarande bostad ska bli såld. Mäklare X frågade mig om jag kunde gå med på det. Jag svarade Nej. Mäklare X informerade då köparna om att de då hade att välja mellan att skriva på kontraktet med den ekonomiska risk det kan medföra eller avstå från att köpa. Köparna valde efter denna information från mäklare X att skriva på kontraktet.*

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

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

Av handlingarna i ärendet framgår att mäklare X på uppdragsgivarens begäran inte har mottagit bud understigande 20 000 kr. Det åligger dock mäklaren att i förekommande fall informera säljaren om att mäklaren alltid måste ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen, även om buden inte har lämnats på det sätt som säljaren önskar. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning skall väljas bort; det kan mäklaren – som har att tillvarata både köparens och säljarens intressen – inte göra. Mäklare X skall därför meddelas varning.

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

**2007-05-23:6****Saken: Fråga om yrkesmässig förmedling av fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400)****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

X avregistrerades som fastighetsmäklare den 19 november 2002 genom beslut av Fastighetsmäklarnämnden.

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan avseende X. Anmälaren har gjort gällande att X förmedlar fastigheter i strid mot kravet på registrering. Till anmälan har fogats bland annat utskrifter av webbplatserna findhome.se och blocket.se där X står som kontaktperson för de marknadsförda objekten.

Enligt uppgift från Bolagsverket skall Xs bolag företaget A bedriva fastighetsmäklari samt därmed förenlig verksamhet. Enligt nämndens register finns ingen registrerad fastighetsmäklare verksam i bolaget.

*Oregistrerad X*

X har anfört bland annat följande. Hans bolag är helt vilande från förmedlingsverksamhet. Bolaget är endast delägare i ett kommanditbolag med hyresintäkter, vilket han arbetar med. Vad gäller annonserna har han i det ena fallet hjälpt en vän privat och utan ersättning. I det andra fallet är han själv ägare till den marknadsförda tomt.

X har till yttrandet fogat ett intyg från PS där denne intygar att X som en väntjänst och utan ersättning bistått honom med marknadsföring på blocket.se.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

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

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

Bestämmelsen i 1 § fastighetsmäklarlagen har överförts i princip oförändrad från den tidigare lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till den tidigare lagen anförs bland annat följande. Uttrycket *förmedla* tar sikte på en sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken denne kan träffa avtal om överlåtelse av fastigheten. För att lagen skall bli tillämplig krävs att förmedlingen sker yrkesmässigt. Så är givetvis fallet

2007-06-20:1

beträffande de mäklare som bedriver affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare, bör lagen anses tillämplig även om förmedling rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (prop. 1983/84:16 s. 27 f.).

Utredningen i ärendet ger inte belägg för att X ägnat sig åt fastighetsförmedling i lagens mening. Det saknas således skäl att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

**2007-06-20:1**

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

**Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

I juni 2004 förvärvade två köpare en fritidsfastighet som hade förmedlats av mäklare X. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna kritiserat mäklare X för att han inte informerat dem om att fastigheten belastades av ett vägservitut. Detta servitut var ett s.k. förrättningservitut som inte var inskrivet. Servitutet var inte angett i objektsbeskrivningen eller köpekontraktet. I kontraktet fanns en utfästelse från säljaren att inga andra rättigheter fanns än de som närmare angavs i kontraktet. I anmälan kritiseras mäklare X även för att denne varit undfallande när det gällt sitt löfte att ordna upp problemen med servitutet.

Anmälarna har i huvudsak anfört bl.a. följande. Vid ett besök på fastigheten berättade grannar för dem att vissa hade rätt att gå över fastigheten på resterna av en timmerväg som fanns dragen i området. Grannarna uppgav vidare att en del personer hade rätt att köra där. De åkte till mäklare Xs kontor för att få mera information. Mäklare X tog fram en karta från Lantmäteriet över området. Av kartan framgick att den gamla vägen visserligen delvis var utsatt, men att den inte gick över fastigheten. Streckningen på kartan upphörde ca 100 m från fastigheten. Mäklare X uppgav för dem att de kunde se att det inte fanns någon väg och att ingen hade rätt att köra där. Med hänvisning till underlaget för fastighetsregistret sade mäklare X att det inte fanns några andra servitut. För att vara på den säkra sidan bad de mäklare X att kontakta säljaren och själva kontaktade de Lantmäteriet. Av Lantmäteriet fick de en karta som bekräftade den bild som mäklare X hade gett. När Mäklare X sedan i köpekontraktet skrev att inga ytterligare servitut och belastningar fanns ansåg de att de gjort vad som rimligen kunde begäras av dem. Efter inflyttningen fick de klart för sig att deras fastighet belastades av ett vägservitut från 1937.

Mäklare X har i ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden bekräftat att han missat information om servitutet med förnekar att han varit passiv med att ha kontakt med parterna i affären.

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren kontrollera bl. a. rättsliga belastningar på fastigheten. Hur denna kontroll skall gå till framgår inte av regeln men i förarbetena till 11 § 1984 års fastighetsmäklarlag, vilken regel överförts oförändrad till 17 § i nu gällande fastighetsmäklarlag, sägs bl.a. följande (prop. 1983/84:16 s. 39). Beträffande fastigheter och tomt-rätter har mäklaren i första hand att vända sig till inskrivningsmyndigheten för att få upplysning om lagfart och inteckningar (gravationsbevis). En sådan undersökning är normalt tillräcklig. Någon gång kan mäklaren emellertid bli tvungen att utreda en fångeskedja som inte har blivit lagfaren. Mäklaren bör vidare vara verksam för att klarlägga om objektet belastas av några icke inskrivna servitut, t.ex. sådana som har tillskapats vid fastighetsbildningen. Han bör för detta ändamål anmoda säljaren att förete förrättningskarta och andra förrättningshandlingar som denne innehar. Går det inte att få fram sådana handlingar, får mäklaren i stället kontakta den myndighet som ansvarar för fastighetsregistreringen. En sådan kontroll kan även bli nödvändig, om säljarens egna uppgifter eller omständigheterna i övrigt ger anledning till misstanke att det finns andra rättigheter av detta slag än som framgår av förrättningshandlingarna.

En fastighetsmäklare har således inom ramen för god fastighetsmäklarsed en kontrollskyldighet vad avser oinskrivna servitut och andra sådana rättigheter som belastar en fastighet.

För att Fastighetsmäklarnämnden skall kunna besluta om disciplinär påföljd krävs att omständigheterna är otvetydigt klarlagda. I förevarande ärende är flera omständigheter av den karaktären att detta krav inte kan anses uppfyllt. Enär utredningen inte ger belägg för att mäklare X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen finner nämnden att ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

**2007-06-20:2**

## **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utgångspriset vid mäklarens marknadsföring av förmedlingsobjekt och uppgift om belastning i objektsbeskrivningen**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

### **Bakgrund**

I anledning av vad som framkom vid handläggningen av ett tidigare s.k. lockprisärende har nämnden funnit att det föreligger skäl att genomföra en utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet. Nämnden har vid granskningen kontrollerat uppdragsavtal, marknadsföring och köpekontrakt i fem förmedlingsuppdrag. Vid den särskilda granskningen har nämnden ifrågasatt marknadsvärderingen av två fastigheter samt i ett förmedlingsuppdrag noterat att uppgift om belastande servitut saknas i objektsbeskrivningen trots att det av köpekontraktet framgår att fastigheten belastas av ”Servitut: Tunnel, Vattenledning Mm.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet. I yttrandet har lämnats en redovisning av de omständigheter som legat till grund för bedömningen av de utgångspriser han angett vid

2007-06-20:3

marknadsföringen av de två fastigheterna. Angående frågan om uteblivet servitut i objektsbeskrivningen har han anfört följande. Beträffande i objektsbeskrivningen uteblivna uppgifter om servitut har han ingen förklaring. Servitut skall alltid vara med även i objektsbeskrivningen – det vet han!

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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.

I förevarande fall saknas uppgift om servitut i beskrivningen av en fastighet. Mäklare X har således vid upprättandet av objektsbeskrivningen åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

Vad som i övrigt framkommit föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida

**2007-06-20:3**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om hantering av servitutsuppgift**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Mäklare X förmedlade i februari 2006 en fastighet.

I en anmälan har köparna kritiserat mäklaren för att han, enligt köparna, inte upplyst om att servitut för vattenledning saknades. Mäklare X har tillsammans med säljaren senare kompen-serat anmälarna. Dessa har därvid återtagit sin anmälan men också informerats om att detta inte påverkar ärendets handläggning.

#### *Anmälan*

Anmälarna har bland annat uppgivit följande. Inför köpet undersökte vi fastigheten noga för att ta reda på om allt var i sin ordning. Både säljaren och mäklaren intygade att allt var i sin ordning och att inga servitut saknades. Det fanns ett servitut som bara gällde att hämta vatten från brunnen med en hink, det visste mäklare X sedan maj året innan. Några månader efter tillträdet fick vi veta att det inte fanns ett servitut för ledningen från brunnen till huset vi köpt. Vi talade med stamfastighetens ägare och fick veta att hon kontaktat mäklare X vid flera tillfällen för att informera om att servitut saknades för vattenledningen och för att uppmana honom att informera spekulanterna om förhållandet. Även säljaren hade fått samma



information, upplyste hon oss om. Vi anser att mäklare X skulle ha informerat oss om att servitut saknades.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. Den 15 april 2005 erhöll han uppdrag att förmedla fastigheten ifråga. I samband med kontroll av fastigheten med avseende på förfoganderättsinskränkningar, inteckningar och servitut etc. begärde han ett utdrag från fastighetsregistret. Av detta framgick bl.a. att officialservitut gällde till förmån för fastigheten och för ändamålet väg och vattentäkt. Med stöd av servitutet hade en ledning dragits från källan på stamfastigheten till fastigheten någon gång under 1980-talet. Stamfastighetens dåvarande ägare medverkade vid arbetena då ledningen grävdes ned. I början av maj 2005 kontaktade nuvarande ägare till stamfastigheten honom och hävdade att säljaren inte hade rätt att ta vatten från hennes fastighet samt att han skulle upplysa spekulanterna om detta. Hon grundade sin uppgift på avsaknaden av avtal mellan fastigheternas ägare. Han kontaktade både säljaren och Lantmäterimyndigheten. Av Lantmäterimyndigheten fick han beskedet att eftersom det rörde sig om ett officialservitut, fordrades inget särskilt avtal mellan fastigheternas ägare för att säljaren skulle ha rätt att ta vatten på stamfastigheten. Inget sades som antydde att vattenledningen i sig kunde ifrågasättas. Han informerade stamfastighetens ägare om uppgifterna han fått från Lantmäterimyndigheten. Denna lät sig då inte avhöras.

I början av 2006 intresserade sig köparna för fastigheten och kontrakt skrevs den 22 februari. Efter kontraktstecknandet kontaktade stamfastighetens ägare köparna och informerade dem om att de saknade rätt att hämta vatten från hennes fastighet. Både han själv, säljaren och köparna kontaktade Lantmäterimyndigheten men de fick olika och delvis oklara besked. Han själv fick beskedet att det inte kunde spela någon roll om man ”hämtar vatten med hink eller ledning” men övriga fick andra besked.

Köparna av fastigheten borrade egen brunn och erhöll ersättning därför av säljaren och mäklaren.

#### *Handlingar*

Mäklare X har bland annat ingivit kopior på lantmäterihandlingarna.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

I anledning av att frågan om servitut aktualiserades kontaktade mäklare X såväl säljaren som Lantmäterimyndigheten och godtog de svar och förklaringar han fick. Härigenom får anses att mäklare X fullgjort sin kontrollskyldighet enligt fastighetsmäklarlagen.

2007-06-20:4

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

## **2007-06-20:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X förmedlade i augusti/september 2005 en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av fastigheten kritiserat mäklare Xs agerande och därvid gjort gällande bland annat att mäklaren inte vidarebefordrat anmälnas bud till säljaren. Anmälarna har därvid hänvisat till ett mejl från mäklare X där denne uppgett ”vi brukar inte ta hänsyn till den typ av bud som du lämnat...”.

Av handlingarna i ärendet framgår bland annat att mäklare X den 26 augusti 2005 meddelade spekulanterna att säljaren önskade avsluta budgivningen och att spekulanterna gavs tillfälle att senast den 29 augusti 2005 kl. 24.00 inkomma med ett slutbud, dvs. det högsta belopp spekulanten kunde tänka sig att betala. Den som lade det högsta budet skulle få köpa fastigheten. Vidare framgår att en av anmälnarna inom tidsfristen skickade ett mejl till mäklaren med följande lydelse. *Enligt den information jag fått av Mäklarhuset denna eftermiddag, dvs att budgivningen avslutas denna dag kl 24.00, vill jag meddela att jag höjer det högsta budet med 25.000 SEK alt kvarstår mitt bud på 2.125.000 SEK om inga högre bud inkommit.*

#### *Mäklaren*

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande. Det bud anmälnarna lämnade uppfattades naturligtvis som att de höjde sitt tidigare bud om 2 125 000 kr, vilket var det då högsta, med 25 000 kr till totalt 2 150 000 kr om något annat bud inkom. Dock lade den andre budgivaren ett bud om 2 500 000 kr. Båda dessa bud vidarebefordrades till uppdragsgivaren redan dagen därpå. Säljaren valde då att acceptera den andre budgivarens bud. När det sedermera framkom att anmälnarna påstod sig ha menat något helt annat än vad som framgick av deras bud meddelade han anmälnarna att den typen av bud (exempelvis ”jag är villig att betala 25 000 kr mer än den andra budgivaren, oavsett hur mycket den andra budgivaren är villig att betala”) normalt inte tas hänsyn till. Ingen säljare skulle betrakta det som seriöst. Däremot vidarebefordras alla bud, även den typen av bud.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Vad som framkommit i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida än följande påpekande. Fastighetsmäklaren har en skyldighet att ta emot och till säljaren vidarebefordra samtliga de bud och meddelanden som en spekulant lämnar. Denna skyldighet gäller även om buden inte har lämnats på det sätt som bestämts. För det fall en spekulant inte lämnar ett preciserat bud eller lämnar ett bud som är förenat med villkor bör mäklaren vidarebefordra budet till säljaren såsom spekulanten lämnat det. Detta för att undvika att missförstånd uppstår.

Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

## 2007-06-20:5

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens underlåtenhet att besvara Fastighetsmäklarnämndens förelägganden m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärende 1 från vidare handläggning.

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning i ärende 2.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X förmedlade under sommaren 2006 en bostadsrätt. I två anmälningar till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant (ärende 1) respektive säljarens ombud (ärende 2) kritiserat mäklare X i anledning av förmedlingsuppdraget.

##### *Anmälan (ärende 1)*

Anmälaren har anfört bland annat följande. Han och hans hustru var intresserade av lägenheten som låg i samma hus som deras nuvarande bostad. Efter visningen följde mäklare X med till deras lägenhet för att titta på den inför en försäljning. Mäklare X hördes inte av trots löfte om detta så de kunde inte bjuda på lägenheten. När det sista sms-budet kom ringde de mäklaren men blev bortkopplade. Därefter ansåg mäklaren att någon annan var köpare. Ingen lägenhet i föreningen har sålts till ett så lågt pris som denna.

##### *Anmälan (ärende 2)*

Anmälaren har anfört bland annat följande. Mäklare X har brustit i att tillvarata säljarens intresse. Det fanns intressenter i huset som väntade på att mäklaren skulle höra av sig. Hon tyckte det var konstigt att dessa inte kontaktat mäklaren trots att denne varit och tittat på deras lägenhet för att lägga ut den på Internet.

Mäklare X rekommenderade henne att skriva under köpekontraktet och uppgav att det fanns en risk att köparen hoppade av om hon väntade för länge. Hon tyckte att buden hade flutit in i jämn takt men mäklaren uppgav att så inte var fallet. Hon talade efteråt med ordföranden i föreningen och dennes spontana reaktion var att försäljningspriset var för lågt. Hon förstår inte varför det var så bråttom med att sälja och hon trodde inte att denna osäkerhet skulle uppstå när man anlidade en mäklare, vilket var särskilt viktigt när det inte var hennes egen lägenhet som såldes.

##### *Mäklaren*

Mäklare X har anfört bland annat följande. Spekulanterna, som bodde i samma hus som säljaren, kom på visningen och bad honom om att titta på deras lägenhet efter visningen. Han tittade på lägenheten snabbt då han var tvungen att åka iväg på en annan visning. Han fick inget uppdrag att sälja deras lägenhet och detta diskuterades inte heller. Han informerade alla spekulanter om att han tog emot bud per telefon eller sms och att samtliga spekulanter fick buden redovisade samtidigt genom sms. Anmälaren har påstått att de inte kunde bjuda på

2007-06-20:5

lägenheten av den anledningen att han inte hörde av sig. Detta är inte sant. Han behandlade anmälaren på samma sätt som andra spekulanter men anmälaren ville tydligen inte ta till sig informationen. Anmälaren har inte vid ett enda tillfälle ringt honom på kontoret vilket framgår av bifogad telefonlista. Ingen annan spekulant har klagat på att de inte kunnat få tag i honom per telefon. Anmälaren (spekulanten) lämnade ett bud efter det att lägenheten var såld och ville att säljarens ombud skulle bryta avtalet, vilket denne inte accepterade.

Efter en vecka utmynnade budgivningen i ett slutbud som han rekommenderade säljarens ombud att ta. Han förklarade för henne att det alltid är lika svårt att rekommendera en säljare att ta ett bud men när man gör det så har man bedömt att budet är det högsta som man just vid det tillfället kan få. Det var fyra personer som bjöd på lägenheten varav två personer endast lämnade ett bud vardera. Lägenheten var i renoveringsbehov och efter renovering kan priset komma upp i den nivå som renoverade lägenheter i föreningen sålts för.

Mäklare X har till yttrandet fogat bland annat en lista över inkomna telefonsamtal och dokumentation av identitetskontroll. I anledning av dokumentationen av identitetskontroll förelade Fastighetsmäklarnämnden mäklaren att senast den 30 oktober 2006 besvara en kompletterande fråga. Något svar inkom inte. Nämnden sände ytterligare två förelägganden till mäklare X utan att denne avhördes. I det senare föreläggandet erinrades mäklare X även om att den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller vägrar låta nämnden ta del av handlingar i ett tillsynsärende riskerar avregistrering. Den 28 december 2006 sändes ett nytt föreläggande som rekommenderad försändelse med mottagningsbevis men försändelsen löstes inte ut av mäklare X. Den 5 mars 2007 sände nämnden ett nytt föreläggande, adresserat till mäklare Xs arbetsplats, som rekommenderad försändelse med mottagningsbevis. Enligt föreläggandet skulle mäklaren inkomma med yttrande senast två veckor efter delfäendet av försändelsen. Mäklare X erinrades åter om att den som inte efterkommer nämndens förelägganden riskerar avregistrering. Enligt mottagningsbeviset tog mäklare X emot den rekommenderade försändelsen den 21 mars 2007. Senaste dag att inkomma med yttrande var därmed den 4 april 2007. Den 12 april 2007 inkom mäklare X med ett yttrande. Yttrandet föranledde ytterligare en kompletterande fråga från nämnden vilken besvarades inom föreskriven tid.

Fastighetsmäklarnämnden har handlagt ärendena 1 och 2 gemensamt. Nämnden har förelagt mäklare X att yttra sig i båda ärendena vid samma tillfällen och i samma handling. Frågan om mäklarens underlåtenhet att besvara nämndens förelägganden behandlas därför endast i ärende 2.

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

### ***Ärende 1***

Mäklare X har anfört att han informerat anmälaren om hur budgivningen skulle gå till och att anmälaren har lämnat bud på objektet först när köpekontraktet var undertecknat. Han har vidare tillbakavisat anmälares påstående om att han lovat återkomma till anmälaren avseende försäljning av dennes lägenhet. Vid sådant förhållande föreligger inte grund för att rikta någon kritik mot mäklare X i detta hänseende. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

### ***Ärende 2***

#### ***Anmälan***

Mäklare X har yttrat sig över anmälares kritik. Vad som framkommit i ärendet i denna del föranleder ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

*Besvarande av Fastighetsmäklarnämndens förelägganden*

Enligt 7 § fastighetsmäklarlagen är en registrerad mäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt lämna de upplysningar som begärs för tillsynen.

Av 8 § första stycket 3 samma lag framgår att Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag. I andra stycket anges att om det kan anses vara tillräckligt får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 70) anförs följande.

Enligt 7 § andra stycket är en mäklare skyldig att dels låta tillsynsmyndigheten granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten, dels lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i tillsynsärendet riskerar avregistrering. Eftersom utredningen i tillsynsärendet i ett sådant fall hindras, måste ett beslut helt eller delvis fattas på formella grunder. En avregistrering kan naturligtvis i en del fall, beroende på tillsynsärendets art, framstå som en omotiverat sträng reaktion på exempelvis en mäklares ovilja att besvara tillsynsmyndighetens föreläggande. När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärenden kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs.

(...)

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

Mäklare X har allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att underlåta att besvara Fastighetsmäklarnämndens förelägganden samt underlåtit att hämta ut en rekommenderad försändelse från nämnden. Förseelsen är av sådan art att avregistrering kan övervägas. Nämnden finner dock med beaktande av att svar inkommit från mäklare X, om än efter utsatt tid, att den kan stanna vid varning.

**2007-06-20:6****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om medverkan av oregistrerad medhjälpare, uppgifter i objektsbeskrivning och utformning av uppdragsavtal****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparen av en bostadsrätt.

*Anmälan*

Anmälaren har i huvudsak uppgivit följande.

Efter att ha sett en annons på Hemnet kontaktade han en person på mäklarfirmen A för att ställa ett par frågor om lägenheten (bostadsrätten A). Hon stod som ansvarig mäklare i annonsen. Ett par dagar senare återkom hon och framförde ett erbjudande om att han skulle få köpa lägenheten till ett fast pris före visning. Avtalet undertecknades innan den ordinarie visningen

2007-06-20:6

skulle ha ägt rum. Han har därefter upptäckt att säljaren av objektet, ML, var anställd på mäklarföretaget A. Han kände sig fördd bakom ljuset. Inför tillträdet fick han ett mail om att mäklare X ”istället skulle närvara” vid tillträdet. Vid efterkontroll av depositionsavtalet har han kunnat konstatera att den första personens namn strukits över och att det istället stod att mäklare X skulle ansvara för depositionen. Han kände sig förvirrad och var osäker på vem som skötte förmedlingen. Han har i efterhand fått information om att den första personen endast var assistent. Får en assistent ha en så framträdande roll? På tillträdet visade det sig att lägenheten var pantsatt och att det fanns lån att lösa trots att det i objektsbeskrivningen stod att ”Bostadsrätten är ej pantsatt. Inga lån att överta.” Han har fått information genom förvaltarens att ML köpte lägenheten i januari, dvs. två månader innan den såldes vidare till honom. Säljare då var bostadsrättsföreningen. Enligt den dåvarande ordföranden hade mäklarföretaget A fått i uppdrag att förmedla ett antal av föreningens lägenheter.

Anmälaren har vidare anfört följande.

På företagets webbplats presenteras ML som ”biträdande fastighetsmäklare” vilket han i efterhand har förstått inte är mer än mäklarassistent. ML har också medverkat i en förmedling i samma bostadsrättsförening (bostadsrätten B). På förfrågan via telefon till mäklarföretaget A har han fått besked om att det var ML som var ansvarig. Först på direkt fråga lämnades uppgiften att det var mäklare X som hade förmedlingsuppdraget.

Till anmälan har bl.a. följande handlingar fogats.

I till-salubeskrivning avseende bostadsrätten A hänvisas till NN för mer information och visning. Under rubriken Pantsättning/Lån finns följande text *Bostadsrätten är ej pantsatt. Inga lån att överta.* I depositionsavtalet har NNs namn strukits över liksom ordet ”bitr.” och mäklare Xs namn har skrivits till för hand. I e-post till anmälaren från NN lämnas följande meddelande *Jag vill bara informera dig om att jag har bytt arbetsplats. Och att allt som gäller din lägenhet i fortsättningen kommer att handläggas av mäklare X på mäklarföretaget A. Det är även han som du kommer att träffa på tillträdesdagen. Han har e-mailadress --- . ,mäklare X är mycket insatt i ärendet och svarar gärna på eventuella frågor.* I till-salubeskrivning avseende bostadsrätten B hänvisas till ML för mer information och visning.

Anmälaren har senare inkommit med kompletterande uppgifter vad gäller bostadsrätten A som enligt anmälaren visar att bostadsrätten pantsattes den 14 januari 2005.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Mäklarföretaget A fick år 2004 i uppdrag att ”försälja” ett antal lägenheter från bostadsrättsföreningen M. Försäljningarna gick bra med undantag för en lägenhet. Skicket var för dåligt. Högsta bud stannade på 900 000 kr. Han berättade då att de hade en intressent på företaget. Föreningen kom med ett förslag och kontrakt skrevs på 950 000 kr. Köparen renoverade lägenheten och ”gav oss” sedan i uppdrag att ”sälja” lägenheten då en flytt till S inte längre var aktuell. Lägenheten annonserades ut och han hade tillsammans med assistenten ett tiotal förhandsvisningar. Kontrakt skrevs på 1 530 000 kr. Han vill påpeka att assistenten enbart meddelat säljarens önskemål till köparen. Assistenten har en tvåårig utbildning. Han tror på att ett biträde måste känna att man vågar lägga ett ansvar hos dem för att de skall kunna utvecklas och trivas i sitt arbete. Han gör därför en mycket noggrann genomgång av beskrivningar och samtliga förutsättningar för försäljningen så att assistenten kan utföra så mycket

arbete som möjligt. Han går dock alltid igenom och kontrollerar alla handlingar och arbetet sker aldrig självständigt av assistenten utan alltid genom hans uppdrag. Självklart är det han som alltid deponerar handpenning och kvitterar därför. Efter den 24 augusti 2005 har han alltid uppgift om ägare och pantsättning i objektsbeskrivningarna.

Till yttrandet har mäklare X fogat bland annat följande handlingar.

I uppdragsavtal med ensamrätt avseende bostadsrätten A ges uppdraget med ensamrätt till mäklare X "(fastighetsmäklaren)" och ytterligare en person. Avtalet är undertecknat den 16 september 2004 av en person som anges som "partner" och mäklare X som "reg. Fastighetsmäklare". I objektsbeskrivning avseende bostadsrätten B anges *mäklare X/ML* som handläggare.

Mäklare X har i föreläggande den 8 februari 2006 anmodats att inkomma med yttrande och ytterligare handlingar.

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Han deltar som regel alltid själv vid kontraktskrivning och vet att han ändrade i kontraktet (avseende lägenhet A) eftersom det blev fel i depositionsavtalet. Han hade flera förmedlingsuppdrag från den aktuella bostadsrättsföreningen och var engagerad i dessa. Om det finns tid får en assistent alltid hjälpa till med att "lägga in" objekt. Uppdragsavtalet avseende A är lämnat till en registrerad mäklare. Uppgift om assistentens namn är en uppskattad service till uppdragsgivarna. Det har aldrig varit någon tvekan om vem som är ansvarig mäklare. Prisökningen avseende bostadsrätten A förklaras med att den blev ombyggd från en 1:a med gammalt kök till en 2:a i toppskick.

Mäklare X har på begäran inkommit med handlingar avseende ytterligare två förmedlingsuppdrag i den aktuella bostadsrättsföreningen. I två uppdragsavtal med ensamrätt anges mäklare X tillsammans med en oregistrerad medhjälpare som uppdragstagare.

#### *Fastighetsmäklarnämndens register*

Mäklare X registrerades den 23 september 1991. Fastighetsmäklarnämnden har meddelat honom varning den 24 augusti 2005 på grund av att ägare och pantsättning saknats i objektsbeskrivning avseende bostadsrätt.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Oregistrerad medhjälpare medverkan*

Möjligheten för mäklare att anlita oregistrerad medhjälpare för att utföra arbetsuppgifter vid fullgörandet av ett förmedlingsuppdrag har kommenterats särskilt i förarbetena till fastighetsmäklarlagen. 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 ett sådant sätt att det står helt klart vem som är ansvarig mäklare och han själv är just bara medhjälpare (se prop. 1994/95:14 s. 44 f.). Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att överlåta riktade visningar till en oregistrerad medhjälpare (2003-10-15:1 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2003).

2007-06-20:6

Ansvarsfördelningen mellan fastighetsmäklaren och dennes medhjälpare måste framgå tydligt i alla sammanhang. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att i marknadsföring och uppdragsavtal exponera assistenter på ett vilseledande sätt.

Mäklare X har allmänt uppgivit att han låter assistenter utföra delar av arbetet men att han alltid går igenom och kontrollerar alla handlingar och att arbetet aldrig sker självständigt. Han har dock inte beskrivit hur de nu aktuella förmedlingsuppdragen genomförts.

De uppgifter som anmälaren lämnat om att assistenter uppträtt som ansvariga mäklare i förmedlingsuppdrag som mäklare X har tecknat uppdragsavtal för vinner stöd av den skriftliga utredningen, i första hand till salubeskrivningarna och det e-postmeddelande som en av assistenterna skickat till anmälaren. Mäklare X har inte bemött eller kommenterat dessa uppgifter.

I flera av de dokument som mäklare X upprättat i samband med de nu aktuella förmedlingsuppdragen har oregistrerade medhjälpare exponerats på ett vilseledande sätt. Utredningen får även anses visa att oregistrerade medhjälpare medverkat i uppdragen på ett sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall mäklare X meddelas varning.

#### *Uppgift om pantsättning saknas i objektsbeskrivning*

Mäklare X har tidigare meddelats varning för brister i en upprättad objektsbeskrivning. Fastighetsmäklarnämndens beslut meddelades efter det att de nu aktuella handlingarna upprättades. Mäklare X har uppgivit att han numera alltid anger ägare och pantsättning i sina objektsbeskrivningar. Vad som framkommit föranleder därför inte någon påföljd i detta avseende.

#### *Uppdrag med ensamrätt som delas av flera personer*

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att ett krav på skriftligt uppdragsavtal i konsumentförhållanden skapar ordning och reda och ger båda parter bättre förutsättningar att förstå vilka villkor som gäller för uppdragets utförande. Bevisproblem motverkas liksom risken för framtida tvister mellan parterna. Om konsumenten anlitar ett mäklarföretag får uppdragsgivaren klart för sig vem på företaget som är ansvarig för uppdraget.

Uppdragsavtal med ensamrätt som anger flera uppdragstagare riskerar att vilseleda uppdragsgivaren om vad som faktiskt gäller. Säljaren skall t.ex. inte kunna förpliktas att utge två provisioner för en och samma förmedling. Det förhållandet att den medverkande personen inte är registrerad fastighetsmäklare föranleder inte någon annan bedömning.

Mäklare X har brutit mot god fastighetsmäklarsed då han medverkat till att uppdragsavtal med ensamrätt tecknats med honom själv och ytterligare en person som uppdragstagare. Utformningen av avtalen är varningsgrundande.

#### *Påföljd*

Oregistrerade medhjälpare har exponerats på ett vilseledande sätt i samband med de aktuella förmedlingsuppdragen. Mäklare X har även låtit oregistrerade medhjälpare medverka på ett sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed. Dessutom har han upprättat ensamrättsavtal med honom själv och ytterligare en person som uppdragstagare. För dessa förseelser skall han meddelas varning.



**2007-06-20:7****Saken: Fråga om yrkesmässig förmedling av fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400)****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har i samband med tillsyn uppmärksammat den marknadsföring som mäklarföretaget A haft på webbplatsen under maj 2006. I totalt 14 annonser har den oregistrerade medhjälparen X angivits som ”ansvarig mäklare” med titeln ”fastighetskonsult”. Annan ansvarig mäklare har inte angivits i annonserna.

*Oregistrerad X*

X har anfört bland annat följande.

När Ö-kontoret startade på våren 2004 talade hon med en kvinna på Fastighetsmäklarnämnden. Hon ställde frågan direkt om hon – trots att hon inte var registrerad mäklare – kunde titulera sig mäklare. Till svar fick hon då att det gick bra bara hon inte titulerade sig registrerad mäklare. Trots detta tyckte hon det var bättre att ändra det till fastighetskonsult eftersom det är en mer rättvis titel för hennes del. Därför står det ”fastighetsmäklare” eller ”fastighetskonsult” vid hennes namn på uppdragsavtalen utöver uppgiften om den registrerade mäklaren.

X har inkommit med uppdragsavtal avseende samtliga marknadsförda objekt till Fastighetsmäklarnämnden.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

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

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

Bestämmelsen i 1 § fastighetsmäklarlagen har överförts i princip oförändrad från den tidigare lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till den tidigare lagen anförs bland annat följande. Uttrycket *förmedla* tar sikte på en sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken denne kan träffa avtal om överlåtelse av objektet. För att lagen skall bli tillämplig krävs att förmedlingen sker yrkesmässigt. Så är givetvis fallet beträffande de mäklare som bedriver affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen

2007-06-20:8

är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare bör lagen anses tillämplig även om förmedling rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (prop. 1983/84:16 s. 27 f.).

En fastighetsmäklare kan i sin förmedlingsverksamhet ta hjälp av s.k. mäklarassistenter. Dessa skall uppträda på sådant sätt att det står helt klart vem som är ansvarig mäklare och endast arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget kan överlämnas till en sådan oregistrerad medhjälpare. I marknadsföring av objekt skall det tydligt framgå om en medverkande är assistent.

Av de uppdragsavtal som skickats in till Fastighetsmäklarnämnden framgår att X och registrerade fastighetsmäklaren TJ anlitas för förmedlingsuppdrag med ensamrätt. Utredningen i ärendet ger emellertid inte belägg för att X ägnat sig åt fastighetsförmedling i lagens mening. Det föreligger inte tillräckliga skäl att anta att hon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

**2007-06-20:8**

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

#### **Beslut**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har i maj 2006 uppmärksammat att X presenterats med under rubriken "Kommersiella fastigheter" på mäklarfirmans A:s webbplats.

X har inte inkommit med yttrande i ärendet trots att han beretts tillfälle.

Registrerade fastighetsmäklaren TJ har i samband med tidigare tillsynsärende (dnr ---) lämnat följande uppgifter.

X är fastighetskonsult och har ett företag som sammanställer och gör kalkyler för kommersiella fastigheter.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Uttrycket *förmedla* tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om överlåtelse av objekten. Som närmare framgår av lagens förarbeten sker förmedlingen *yrkesmässigt* när det är fråga om en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin

vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare bör lagen anses tillämplig även om förmedling rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (se prop. 1994/95:14 s. 63 jämfört med prop. 1983/84:16 s. 27 f.). Det bör särskilt framhållas att även förmedling av så kallade kommersiella fastigheter kräver registrering.

Fastighetsmäklarnämnden anser inte att utredningen i ärendet ger anledning anta att X yrkesmässigt förmedlat fastigheter i strid med fastighetsmäklarlagens krav på registrering. Nämnden vill dock erinra om vikten av att medarbetares behörighet och arbetsuppgifter presenteras tydligt i mäklarföretagets marknadsföring så att det inte föreligger risk för att uppdragsgivare och andra felaktigt får uppfattningen att mäklares oregistrerade medhjälpare och andra är fastighetsmäklare.

## **2007-06-20:9**

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

#### **Beslut**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har i maj 2006 uppmärksammat att X presenterats med under rubriken "Fastigheter, lokaler" på mäklarföretaget A:s webbplats och att han angivits som "ansvarig mäklare" i en annons avseende "andel i bostadsförening" i Spanien.

X har inte inkommit med yttrande i ärendet trots att han beretts tillfälle.

Registrerade fastighetsmäklaren TJ har i tidigare tillsynsärende (dnr ---) lämnat följande uppgifter. Medarbetaren X sysslar i huvudsak med uthyrning av fastigheter och lokaler. Självklart får han även hjälpa till med andra göromål på kontoret.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Uttrycket *förmedla* tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om överlåtelse av objektet. Som närmare framgår av lagens förarbeten sker förmedlingen *yrkesmässigt* när det är fråga om en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare, bör lagen anses tillämplig även om förmedling rent faktiskt äger rum endast vid

2007-06-20:10

något enstaka tillfälle (se prop. 1994/95:14 s. 63 jämfört med prop. 1983/84:16 s. 27 f.). Det bör särskilt framhållas att fastighetsmäklarlagen är tillämplig vid förmedling av fastigheter och andra objekt belägna utomlands om en väsentlig del av förmedlingsuppdraget utförs i Sverige. Även viss hyresförmedling kräver registrering.

Fastighetsmäklarnämnden anser att utredningen i ärendet tyder på att X bedrivit fastighetsförmedling. Vid en samlad bedömning och med särskild hänsyn till att det – efter det att nämnden tillskrivit X – inte uppmärksammats någon ytterligare marknadsföring där han angivits som ansvarig mäklare finner nämnden att ärendet kan avskrivas. Nämnden vill dock erinra om vikten av att medarbetares behörighet och arbetsuppgifter presenteras tydligt i mäklarföretagets marknadsföring så att det inte föreligger risk för att uppdragsgivare och andra kunder felaktigt får uppfattningen att mäklares oregistrerade medhjälpare är fastighetsmäklare.

**2007-06-20:10**

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

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har i samband med tillsyn uppmärksammat den marknadsföring som mäklarföretaget A hade på webbplatsen under maj 2006. Den oregistrerade medhjälparen X angavs då som ”ansvarig mäklare” med titeln ”bitr. mäklare” för totalt 24 objekt. Annan ansvarig mäklare har inte angivits i annonserna.

X har i brev den 8 juni 2006 beretts tillfälle att yttra sig i ärendet. Han erinrades om Fastighetsmäklarnämndens skyldighet att anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning att misstänka att någon förmedlar objekt utan att vara registrerad fastighetsmäklare. I brevet hänvisas till att det av skriftväxling i tillsynsärenden framgick att X arbetat som oregistrerad medhjälpare till fastighetsmäklaren TJ i dennes förmedlingsuppdrag. X avhördes inte.

TJ registrerades den 23 september 1991. Han meddelades varning den 24 augusti 2005 för brister i en objektsbeskrivning. Fastighetsmäklarnämnden har mottagit två anmälningar under 2005 och 2006. I anmälningarna, som rör förmedling av bostadsrätter i S, har framkommit uppgifter om att X framställts och agerat som mäklare.

Vid kontroll av mäklarföretaget As webbplats den 4 juni 2007 konstaterades att X angivits som ansvarig mäklare för en fastighet, fem bostadsrätter och tolv hyresrätter. Vid telefonkontakt med X dagen efter uppgav denne att TJ var ansvarig mäklare för samtliga uppdrag, att han avsåg att inkomma med komplettering i ärendet samt att webbplatsen skulle ändras. Vid förnyad kontroll av webbplatsen den 8 juni 2007 framkom att TJ angavs som ”registrerad fastighetsmäklare” och X som ”assistent” – båda under rubriken Ansvarig mäklare – för den annonserade fastigheten. Samtliga övriga objekt, som tidigare uppmärksammats, hade tagits bort från webbplatsen.

X har, senast den 13 juni 2006, inkommit med yttranden och handlingar till Fastighetsmäklarnämnden. Han har i huvudsak anfört följande.

Åtgärder är vidtagna gällande mäklar företaget As webbplats enligt nämndens föreskrifter. De är noga med att poängtera att TJ är ansvarig mäklare vid samtliga uppdrag. Hans uppgift är att vara mäklaren behjälplig i försäljningen för att ge maximal service gentemot kunderna. Som exempel på andra uppgifter som han utför anges bl.a. uppläggning av objekt i aktuellt data-media, svara på förfrågningar om förmedlingsuppdragen, boka visningar, kontakt med säljarna för att samla in fakta inför uppdragen, medverka vid tillträden och att hålla allmänna visningar. Arbetet följer samma principer som de större mäklar företagen.

X och TJ har undertecknat yttrandet.

Till yttrandet har bland annat fogats ett skriftligt uppdragsavtal med ensamrätt. Avtalet inleds med följande formulering *Undertecknad uppdragsgivare ger härmed TJ/X (fastighetsmäklaren) i uppdrag att – med ensamrätt – förmedla försäljningen av fastigheten ---*. Avtalet är undertecknat av *TJ Reg.fastighetsmäklare* och *X Bitr. Fastighetsmäklare* den 9 maj 2007.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

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

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

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

För ansvar enligt bestämmelsen krävs endast att verksamheten går ut på att handlägga förmedlingsuppdrag. Det kan då vara tillräckligt att någon genom annonser eller på annat sätt marknadsför objekt till salu eller bjuder ut sina tjänster och efterfrågar uppdrag. Bestämmelsen är inte avsedd att tillämpas på oregistrerade medhjälpare som inom ramen för ett anställningsförhållande utför vissa beordrade arbetsmoment som i och för sig är sådana att de får utföras endast av den som är registrerad som fastighetsmäklare. Den som med arbetsgivarens

2007-06-20:11

goda minne självständigt åtar sig förmedlingsuppdrag bör dock träffas av straffansvaret (prop. 1994/95:14 s. 72 f.).

En fastighetsmäklare kan i sin förmedlingsverksamhet ta hjälp av s.k. mäklarassistenter. Dessa skall uppträda på sådant sätt att det står helt klart vem som är ansvarig mäklare och endast arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget kan överlämnas till en sådan oregistrerad medhjälpare. I marknadsföring av objekt skall det tydligt framgå om en medverkande är assistent.

X har angivits som ansvarig mäklare för flertalet objekt på mäklarföretaget As webbplats. Med utgångspunkt från uppgifterna på webbplatsen framgår inte annat än att X yrkesmässigt ägnat sig åt fastighetsförmedling i betydande omfattning. X har gjort gällande att fastighetsmäklaren TJ har förmedlingsuppdrag för objekten. I det uppdragsavtal som skickats till Fastighetsmäklarnämnden anges båda som uppdragstagare och X som ”fastighetsmäklare”. Någon ytterligare dokumentation som visar att TJ eller annan mäklare anlåtats för respektive förmedlingsuppdrag har inte inkommit till nämnden. Det finns därför anledning att anta att X förmedlat objekt i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden beslutar därför att anmäla detta förhållande till åklagaren.

Kopia av beslut i tillsynsärenden avseende tidigare registrerade fastighetsmäklaren TJ bifogas anmälan (dnr ---, dnr ---).

## **2007-06-20:11**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om medverkan och presentation av oregistrerade medhjälpare, underlåtenhet att upprätta skriftligt uppdragsavtal, datering av köpehandlingar och underlåtenhet att efterkomma Fastighetsmäklarnämndens förelägganden m.m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparen av en bostadsrätt som mäklare X har haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har bland annat kritiserat mäklaren för att denne låtit den oregistrerade medhjälparen ML agera i samband med förmedlingen på sådant sätt att hon vilseletts om vem som var ansvarig för uppdraget.

#### *Anmälaren*

ML uppträdde som ”biträdande fastighetsmäklare”. Hans agerande var vilseledande. Efter en anmärkningsvärd och forcerad budgivning tvingades hon att infinna sig hos ML för att under-teckna köpeavtal, objektsbeskrivning och depositionsavtal. Säljarna var bortresta. Dateringen av handlingarna, den 20 oktober 2005, är felaktig eftersom säljarna undertecknade dessa efter hemkomsten den 24 oktober 2005. Efter upprepade förfrågningar fick hon först den 9 november 2005 besked om att hon godkänts som medlem i bostadsrättsföreningen. I samband med överlåtelsen påpekade hon för en av säljarna att ett dörrpar inte fungerade. Säljaren lovade att

åtgärda detta. Under första dagarna i december (efter tillträdet) stod det klart att golvbrunnen och avloppsledningarna i badrummet inte fungerade. Det var svårt att få någon ledig vvs-hantverkare. Säljaren har härefter tagit tillbaka sitt löfte och hänvisat till ML. Anmälaren har även gjort gällande att objektet marknadsförts med ett s.k. lockpris och att marknadsföringen varit vilseledande.

I den tillsalubeskrivning som bifogats anmälan hänvisas enbart till ML ”för mer information/visning”. I objektsbeskrivningen anges ”mäklare X/ML” som ”handläggare”.

#### *Fastighetsmäklarnämndens handläggning*

Vid kontroll av mäklarfirmans webbplats den 19 maj 2006 konstaterades att oregistrerade medhjälpare angavs som ansvariga mäklare för ett betydande antal objekt.

Mäklare X har i föreläggande den 9 juni 2006 anmodats att inkomma med yttrande samt uppdragsavtal och marknadsföring avseende den aktuella förmedlingen. I föreläggandet erinrades mäklare X om Fastighetsmäklarnämndens skyldighet att anmäla otillåten fastighetsförmedling till allmän åklagare. För det fall att registrerad mäklare hade uppdrag att förmedla de marknadsförda objekten skulle tillsyn inledas mot respektive anlitad mäklare. Mäklare X förelades bland annat att yttra sig och att inkomma med uppdragsavtal för de objekt som han eventuellt hade förmedlingsuppdrag för.

Mäklare X har i meddelande som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 25 juli 2006 anfört att han ville rådgöra med sin advokat ”innan vi besvarar alla de frågor ni ställt i brev ang mäklarfirmans A”. Med hänvisning till att advokaten inte haft tid att gå igenom allt material bad mäklare X om anstånd. Anstånd beviljades till den 22 september 2006. I brev som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 25 september 2006 har mäklare X bett om ett möte med handläggaren. Enligt tjänsteanteckning från telefonsamtal den 29 september 2006 har mäklare X bland annat erinrats om mäklares skyldighet att besvara Fastighetsmäklarnämndens föreläggande och nämndens skyldighet att anmäla otillåten fastighetsförmedling till allmän åklagare. Mäklare X uppgav vid samtalet bland annat att det fanns mäklare för samtliga marknadsförda objekt.

Påminnelse om yttrande med kopia av tidigare föreläggande skickades till mäklare X den 23 februari 2007. Han har inkommit med yttrande den 19 mars 2007, fyra dagar efter sista dag för yttrande.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Han är osäker på vad anmälaren är ute efter i sitt brev. Hon var högst i en budgivning som skedde till största delen via sms. När hon kom till kontoret för att skriva kontrakt var hon mycket osäker och dessutom ganska aggressiv. Han rekommenderade därför att hon sov på saken. Han satt sedan i två timmar och gick igenom kontraktet med anmälaren. En mäklarkollega satt ytterligare nästan en timme, då han själv hade förhinder. Anmälaren vägrade lämna kontoret utan att ha fått skriva under kontraktet. Efter kontakt med säljaren fick anmälaren skriva på. Hon var en mycket krävande kund.

Mäklare X har inte besvarat övriga frågor i ärendet på annat sätt än vad som framgår ovan.

2007-06-20:11

### *Handlingar i det aktuella förmedlingsuppdraget*

Mäklare X har inte inkommit med efterfrågade handlingar (uppdragsavtal och marknadsföringsmaterial) från det aktuella förmedlingsuppdraget.

### *Utredning i andra ärenden*

Med anledning av den marknadsföring som förekommit på mäklarfirmans webbplats har Fastighetsmäklarnämnden tagit initiativ och tillskrivit fyra oregistrerade medhjälpare som presenterats i olika sammanhang på mäklarfirmans webbplats. Från dessa ärenden antecknas följande.

#### Ärende 1

I utskrifter från den 19 maj 2006 har den oregistrerade medhjälparen PE angivits som ”ansvarig mäklare” i totalt 14 annonser avseende fastigheter och bostadsrätter. PE har på begäran inkommit med skriftliga uppdragsavtal avseende samtliga uppdrag. I 13 av dessa anges mäklare X som ”reg.fast.mäklare”. Hans namnteckning finns också på dessa avtal. PE har undertecknat sju av avtalen som ”fastighetsmäklare” och övriga sex som ”fastighetskonsult”. Samtliga avtal gäller med ensamrätt.

Vid ny kontroll av webbplatsen den 4 juni 2007 angavs PE genomgående som ”extra kontaktperson” med titeln mäklarassistent i marknadsföringen. Som ansvarig mäklare namngavs en registrerad fastighetsmäklare.

#### Ärende 2

I utskrifter från den 19 maj 2006 har den oregistrerade medhjälparen ML angivits som ansvarig mäklare i totalt 24 annonser avseende fastigheter, bostadsrätter och hyresrätter. ML bereddes tillfälle att yttra sig men avhörde inte.

Vid kontroll av webbplatsen den 4 juni 2007 framgick att ML angivits som ansvarig mäklare med titeln ”Bitr. Fastighetsmäklare” för en fastighet och fem av sju bostadsrätter samt tolv hyresrätter. ML har per telefon den 5 juni 2007 uppgivit att det är mäklare X som har förmedlingsuppdrag på samtliga objekt.

Vid ny kontroll av webbplatsen den 8 juni 2007 framgick att mäklare X angivits som ansvarig mäklare med titeln ”Reg. Fastighetsmäklare” och ML som ”Assistent” i annonser avseende den fastighet som omnämns ovan. Samtliga övriga objekt som uppmärksammats tidigare hade tagits bort från webbplatsen.

ML har, senast den 13 juni 2007, inkommit med yttranden och handlingar till Fastighetsmäklarnämnden. Han har i huvudsak anfört följande.

Åtgärder är vidtagna gällande mäklarfirmans webbplats enligt nämndens föreskrifter. De är noga med att poängtera att mäklare X är ansvarig mäklare vid samtliga uppdrag. Hans uppgift är att vara mäklaren behjälplig i försäljningen för att ge maximal service gentemot kunderna. Som exempel på andra uppgifter som han utför anges bl.a. uppläggning av objekt i aktuellt datamedia, svara på förfrågningar om förmedlingsuppdragen, boka visningar, kontakt med säljarna för att samla in fakta inför uppdragen, medverka vid tillträden och att hålla allmänna visningar. Arbetet följer samma principer som de större mäklarfirmorna.

ML och mäklare X har undertecknat yttrandet.



*Fastighetsmäklarnämndens register*

Mäklare X har varit registrerad sedan den 23 september 1991. Fastighetsmäklarnämnden meddelade mäklare X varning den 24 augusti 2005 på grund av konstaterade brister i objektsbeskrivningen. Beslutet har vunnit laga kraft.

En tidigare anmälan avseende ifrågasatt agerande i samband med förmedlingsuppdrag har föranlett tillsyn. Det ärendet rörde bland annat medverkan av oregistrerad medhjälpare och ensamrättsavtal med två uppdragstagare. Ärendet prövades särskilt, parallellt med detta ärende, och renderade denna dag en varning för att oregistrerade medhjälpare exponerats på ett vilseledande sätt i samband med de aktuella förmedlingsuppdragen, för att mäklare X låtit oregistrerade medhjälpare medverka på ett sätt som stred mot god fastighetsmäklarsed samt för att han upprättat ensamrättsavtal med honom själv och ytterligare en person som uppdragstagare (dnr ---).

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning***Medverkan och presentation av oregistrerade medhjälpare i förmedlingsuppdraget*

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

Ord står mot ord om hur den aktuella kontraktskrivningen genomförts. Av de uppgifter som kommit fram i ärendet kan inte anses otvetydigt klarlagt att mäklare X låtit ML medverka i den aktuella förmedlingen i sådan omfattning att det står i strid med god fastighetsmäklarsed.

I de objektsbeskrivningar som bifogats anmälan har hänvisning gjorts till ML utan att det framgår tydligt att denne är oregistrerad medhjälpare. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att exponera mäklarassistenter på ett vilseledande sätt. Förfarandet motiverar en varning.

*Uppdragsavtalet*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligt. Trots föreläggande och påminnelse har mäklare X inte inkommit med skriftligt uppdragsavtal avseende den aktuella förmedlingen. Fastighetsmäklarnämnden har därför att utgå från att mäklare X inte upprättat något sådant avtal vilket motiverar varning.

*Dateringen av köpehandlingarna*

Mäklare X har inte bemött anmälarens uppgifter om att det aktuella överlåtelseavtalet innehåller felaktigt datum för säljarnas underskrift. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att inte anpassa överlåtelsehandlingar och övriga dokument till verkliga förhållanden. Förseelsen motiverar varning.

2007-06-20:11

*Medverkan och presentation av oregistrerade medhjälpare i övrigt*

De oregistrerade medhjälparna PE och ML har gjort gällande att de inte haft i uppdrag att förmedla objekten som marknadsförts på mäklarföretaget As webbplats. Båda har hänvisat till att det varit mäklare X som haft förmedlingsuppdrag för objekten. Den skriftliga utredningen som inkommit till Fastighetsmäklarnämnden har visat att mäklare X haft i uppdrag att förmedla i vart fall samtliga objekt där PE felaktigt angivits som ansvarig mäklare.

Mäklare X har konsekvent, under lång tid och i ett betydande antal förmedlingsuppdrag hänvisat spekulanter till oregistrerade medhjälpare i förmedlingsuppdrag som han haft ansvar för. Den vilseledande marknadsföringen motiverar i sig varning.

Den föreliggande utredningen ger också anledning att allvarligt ifrågasätta hur dessa förmedlingsuppdrag faktiskt genomförts. Fastighetsmäklarnämnden har anledning att anta att väsentliga delar av respektive förmedlingsuppdrag lämnats till den oregistrerade medhjälparen att utföra.

*Underlåtenhet att efterkomma nämndens förelägganden*

Mäklare är enligt 7 § fastighetsmäklarlagen skyldiga att ge Fastighetsmäklarnämnden tillgång till handlingar som kan vara av betydelse för det ärende som utreds. De är också skyldiga att lämna nämnden uppgifter som begärs för tillsynen. Om en mäklare inte låter nämnden göra en sådan granskning eller om mäklaren vägrar att lämna uppgifter kan mäklaren avregistreras (prop. 1994/95:14 s 68).

Trots påminnelser har mäklare X underlåtit att i rätt tid inkomma med uppgifter om sin verksamhet och efterfrågade handlingar. Hans agerande visar på nonchalans mot tillsynsmyndigheten.

*Övrigt*

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

*Påföljd*

Oregistrerade medhjälpare har exponerats på ett vilseledande sätt i marknadsföring och dokument som mäklare X ansvarat för. I ett överlåtelseavtal har felaktigt datum angivits för säljarnas underskrift. Mäklare X har inte visat att han upprättat skriftligt uppdragsavtal. Dessutom har han underlåtit att i rätt tid inkomma med efterfrågade uppgifter och handlingar.

Mäklare X har varit registrerad mäklare i nära 16 år och har tidigare meddelats varning avseende brister i en objektsbeskrivning. Han har i annat ärende denna dag meddelats varning för att oregistrerade medhjälpare exponerats på ett vilseledande sätt i samband med de aktuella förmedlingsuppdragen, för att han låtit oregistrerade medhjälpare medverka på ett sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed samt för att han upprättat ensamrättsavtal med honom själv och ytterligare en person som uppdragstagare. Med beaktande härav samt att det som nu läggs mäklare X till last är både omfattande och av allvarlig art finner Fastighetsmäklarnämnden att annan påföljd än avregistrering inte kan komma i fråga.

**2007-06-20:12****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter i tidigare besiktningsprotokoll****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

Mäklare X förmedlade i september 2002 en fastighet.

I en anmälan har köparen, genom ombud, kritiserat mäklare X för att han genom att vilseleda anmälaren, alternativt genom att underlåta att upplysa honom om uppgifter i ett tidigare besiktningsprotokoll, åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare, vilket vållat anmälaren skada.

*Anmälan*

Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Han köpte en fastighet tillsammans med annan den 23 september 2002. Köpet förmedlades av mäklare X. En tid efter inflyttningen framkom att det fanns allvarliga fuktskador i byggnadens källare. Efter att golven tagits bort konstaterades det att fritt vatten stod på plattan och det förelåg omfattande fuktskador i golvet. Att dränera om fastigheten skulle inte vara en tillräcklig åtgärd.

Att uppgifterna i frågelistan var felaktiga insåg eller borde mäklare X ha insett. Mäklare X borde ha sett till att anmälaren fick del av protokollet före köpet av fastigheten.

*Mäklaren*

Han framhöll för säljaren vikten av att presumtiva köpare på ett så tidigt stadium som möjligt erhåller information om fastighetens skick samt att det åligger en säljare att lämna uppgift om kända fel och brister. Han uppmanade säljaren att noggrant fylla i frågelistan. Säljaren uppgav att det skett en besiktning vid hennes förvärv varvid besiktningsmannen rekommenderat att en ny dränering skulle göras inom 5-10 år. På direkt fråga om protokollets innehåll i övrigt uppgav säljaren att ett flertal påtalade småpunkter hade åtgärdats och att den enda allvarliga bristen som kvarstod var dräneringen. Han fick inte del av besiktningsprotokollet före kontraktets ingående. Han hade till objektsbeskrivningen bifogat frågelistan.

När anmälaren var spekulant framhöll han vid åtminstone två tillfällen vikten av att låta genomföra en besiktning genom en auktoriserad besiktningsman. Köparen valde att inte anlita någon auktoriserad besiktningsman före köpet. Han uppfattade det såsom att köparen inte ville ådra sig kostnader så länge han var en av flera spekulanter. Därför såg han till att det i köpekontraktet intogs en bestämmelse av innebörd att köparen hade rätt att låta köpet återgå såvida det vid en besiktning efter köpekontraktets ingående skulle framkomma allvarliga fel eller brister. Inte heller då valde köparen att anlita en auktoriserad besiktningsman. En besiktning och fuktmätning gjordes av två andra personer. Han har endast haft kännedom om de brister som framgick av frågelistan. Han har tagit del av besiktningsprotokollet lång tid efter tillträdesdagen.

2007-06-20:12

### *Handlingar i ärendet*

Anmälaren har bland annat gett in sakkunnigutlåtande av byggingenjör från 2005, överlåtelsebesiktning från 1998, fotografier utvisande vätan i källaren, köpekontrakt med frågelistasamt information om köparens undersökningsplikt.

Mäklaren har bland annat gett in den handskrivna och den på maskin renskrivna frågelistan, information om köparens undersökningsplikt samt objektsbeskrivning med frågelistasamt.

Av kontraktet framgår att köpet ingicks den 23 september 2002.

Av kontraktets § 17 framgår bland annat följande; Köparen äger rätt att senast den 7 oktober 2002 på egen bekostnad låta utföra en överlåtelsebesiktning på fastigheten. Om det vid denna framkommer allvarliga fel eller allvarliga brister som varken köparen kände till eller säljaren har angivit (se frågelistasamt ev. övriga bilagor till detta avtal) .....skall kostnaderna för att åtgärda dessa fel eller brister tas upp till diskussion mellan parterna. Om parterna ej kan enas äger såväl köparen som säljaren rätt att låta köpet återgå.... Eventuell begäran om återgång av köpet skall skriftligen vara mäklaren tillhanda senast den 14 oktober 2002.

I frågelistan, som utgör bilaga till köpekontraktet anges; ”Har Ni observerat eller haft anledning att misstänka brister i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen...”.

Säljarens svar lyder; ”Endast i källaren (matkällaren). Enligt överlåtelsebesiktning gjord den 10-11 mars 1998 bör dränering göras om inom 5-10 år (f o m 1998).”

I ytterligare en bilaga till kontraktet har köparna vidimerat att de erhållit information om köparens undersökningsplikt, utfärdad av Mäklarsamfundet.

Anmälarna uppger att det i besiktningsprotokollet från år 1998 bland annat framgår följande. Det är fuktigt upp till ca 0,5 m, på sina håll 65-70 cm. Huset är byggt 1944 och eftersom den tidigare ägaren inte upplevt fukten som något problem så har det heller inte gjorts något åt detta. Nu är det 54 år sedan det gjordes något och man räknar med max 40 år för fuktisolering. Räkna med uppgrävning och omisolering. Det kommer alltid att tränga upp fukt underifrån även om man dränerar om.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Av 16 § fastighetsmäklarlagen framgår att fastighetsmäklaren skall 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.

Av 19 § samma lag framgår att fastighetsmäklaren skall verka för att köpare och säljare träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

Mäklare X har enligt egen uppgift, vilken inte finns anledning att ifrågasätta, för säljaren framhållit vikten av att hon lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparna. Mäklare X har vidare informerat anmälaren om dennes undersökningsplikt. Härigenom får mäklare X anses ha fullgjort sina åligganden enligt 16 § fastighetsmäklarlagen.

Härtill kommer emellertid att mäklare X medverkat till att en återgångsklausul införts i kontraktets § 17 med bland annat följande innehåll. ”Köparen äger rätt att senast den 7 oktober 2002 på egen bekostnad låta utföra en överlåtelsebesiktning på fastigheten. Om det vid denna framkommer allvarliga fel eller allvarliga brister.....”.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett flertal ärenden gjort bedömningen att besiktningssklausuler som saknar anvisning om vad som avses med allvarliga fel är oklart formulerade. Det aktuella villkoret ger inte någon anvisning om vad som avses med allvarliga fel eller brister. Avtalsvillkoret måste därmed anses vara otydligt.

Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan avskrivas från vidare handläggning.

## **2007-06-20:13**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om användandet av medhjälpare**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Anmälan**

Säljaren av en bostadsrätt som mäklare X har haft i uppdrag att förmedla har i en anmälan riktat kritik mot mäklare Xs sätt att hantera förmedlingsuppdraget och har anfört bland annat följande. Han anlidade mäklare X mot bakgrund av hans mångåriga erfarenhet i branschen och på orten. Efter signeringen av förmedlingsuppdraget fick de ingen kontakt med mäklare X, utan allt sköttes av andra på kontoret. Kort innan visningen sökte han kontakt med mäklare X då han behövde råd och tips. Mäklare X svarade inte på hans mejl, eftersom han, utan att informera dem, hade åkt på semester. Dagen innan visningen hade de i familjen blivit så rådvilla och oroliga över hur försäljningen av deras bostad skulle hanteras att han ringde mäklare X som förklarade att han var på semester och inte tänkte medverka under visningen. I detta läge fick de klart för sig att de blivit lurade och uttryckte missnöje med detta. Mäklare X har vid skriftväxling erkänt att han varit frånvarande under hela förmedlingsuppdraget och skriver: *Då hela den aktiva försäljningsprocessen genomfördes av PG under min frånvaro tog jag för självklart att det var i Ert intresse att han även fullföljde kontraktsskrivningen mm då han hade bekantat sig både med Er och köparna under processen.* Mäklare X inser det klandervärda i sitt agerande och skriver: *Jag kan ta åt mig av Din kritik att jag borde meddelat Dig min frånvaro under visningarna.*

I de allmänna villkoren står att uppdraget i sin helhet, med uppdragsgivarens skriftliga medgivande, kan överlåtas på annan fastighetsmäklare. Något sådant skriftligt medgivande har han aldrig undertecknat – ändå förekommer fler namn som ”ansvarig fastighetsmäklare” i diverse dokument från Mäklarhuset. I kontraktet står att ”delar” av uppdraget skulle kunna komma att utföras av andra medarbetare. Motiveringen till detta var att telefonsamtal inte skulle vara obesvarade och fax olästa om mäklare X tillfälligt skulle vara borta. Det kom dock inte att röra sig om ”delar” av uppdraget utan hela uppdraget sköttes under mäklare Xs frånvaro av en medarbetare som, då de tecknade förmedlingsuppdraget, ännu inte var registrerad fastighetsmäklare. Då de tecknade avtalet förklarades att en bostad inte skulle marknadsföras för länge utan säljas ganska snart efter att annonsering är påbörjad. Detta för att inte spekulanter skall uppfatta objektet som oattraktivt. När de, trots telefonsamtal med mäklare X, inte

2007-06-20:13

lyckades få honom att ta ansvar för den uppgift han åtagit sig, gav de helt enkelt upp, varför denna anmälan kommer efter försäljningen snarare än under processen. De tvangs av familjeskäl acceptera det anbud de fick.

### ***Mäklaren***

Mäklare X har i yttranden sammanfattningsvis angett följande. Han erhöll den 12 juli 2005 uppdraget att förmedla försäljningen. Uppdraget genomfördes på sedvanligt sätt och det försäljningspris som uppnåddes var fullt marknadsmässigt. Uppdragsgivaren var emellertid missnöjd med priset. Av detta skäl riktade han – i efterhand, aldrig under förmedlingsuppdragets gång – klagomål mot i stort sett alla utförda åtgärder. Som en gest av goodwill erbjöd han sig att betala 10 000 kr till uppdragsgivaren, trots att det saknades rättslig grund därtill. I förmedlingsuppdraget anges att uppdragsgivaren accepterar att vissa delar av uppdraget kan komma att utföras av HG och PG, vilka båda är registrerade fastighetsmäklare.

### ***Momenten i förmedlingsuppdraget***

- Objektsbeskrivningen har upprättats gemensamt av honom och PG
- Visningarna genomfördes av PG
- Budgivning hanterades av PG
- Köparen avstod från boendekostnadskalkyl
- Kontraktsskrivningen genomfördes i PGs närvaro. Överlåtelseavtalet hade upprättats av honom själv tillsammans med PG
- Tillträdet handlades av PG. Han själv kontrollerade likvidavräkningen innan tillträdet. Han har, genom PG, noggrant gått igenom överlåtelseavtalet punkt för punkt och förklarat dess innehåll för parterna. Alla PGs åtgärder skedde under hans överinseende.

### ***Semester***

Han hade semester den 6 augusti till och med den 19 augusti 2005. Under hela denna tid fanns han tillgänglig på mobiltelefon. Det fanns ingen möjlighet för honom att i förväg veta att uppdraget skulle komma att avslutas innan han var tillbaka i tjänst. Uppdragsgivaren informerades om hans semester den 11 augusti 2005. Han inser att det hade varit på sin plats att i god tid informera uppdragsgivaren om den stundande semestern. Att så inte skedde var ett beklagligt förbiseende från hans sida.

### ***Kontraktsskrivningen***

Han anser inte att det skulle vara klandervärt att delegera en kontraktsskrivning i ett fall där den ansvarige mäklaren i och för sig är tillgänglig och inte har förhinder. Han gjorde bedömningen att det var lämpligt att PG var närvarande vid kontraktsskrivningen. Skälet var att parterna – vi denna tidpunkt även säljaren – hade fått ett stort förtroende för honom. Vidare är det ofta lämpligt att den person som skött prisförhandlingarna också handhar kontraktsskrivningen. Den personen är ofta bättre skickad att göra de eventuella justeringar i köpekontraktet som man kan behöva göra vid sittande bord.

### ***Depositionsavtalet***

I likhet med mäklarens skadeståndsansvar anses även en depositaries ansvar vara personligt. Depositarie är således inte mäklarföretaget utan den enskilde mäklare som accepterar att handha medlen med redovisningsskyldighet. I förevarande fall var det PG som tog emot medlen och påtog sig ansvaret att redovisa dessa. Av detta skäl har han också angetts som ansvarig. Man hade kunnat tänka sig att det i depositionsavtalet i stället hade stått ”ansvarig depositarie”, alternativt att PG hade haft fullmakt från honom med rätt att teckna denne som

depositarie. Formellt hade det varit mer tillfredsställande. Någon fara för rättsförlust har formuleringen inte inneburit.

#### *Tillträdet*

Vid tidpunkten för tillträdet var han inbokad på Mäklarhusets årsmöte i S.

Till yttrandena har fogats kopia av uppdragsavtalet, köpekontraktet och depositionsavtalet

#### ***Handlingarna i ärendet***

Förmedlingsuppdraget, som gäller med ensamrätt i tre månader, är undertecknat den 12 juli 2005 samma dag som PG registrerades. Överlåtelseavtalet är undertecknat den 25 augusti 2005. Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att PG har hanterat visningarna, budgivning, kontraktsskrivningen och tillträdet. I depositionsavtalet anges PG under rubriken ansvarig fastighetsmäklare.

Av uppdragsavtalet framgår under rubriken förmedlingsarbetet: ”Uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att förmedlingsarbetet i vissa delar kan komma att utföras av HG och PG. Undertecknad fastighetsmäklare bibehåller dock det fulla ansvaret för uppdraget.” Av till avtalet bilagda allmänna villkor framgår under rubriken fastighetsmäklare: ”Med fastighetsmäklare menas alltid en fysisk person och inte det mäklarföretag där fastighetsmäklaren är verksam. Den fastighetsmäklare som undertecknat avtalet och därigenom åtagit sig uppdraget är personligt ansvarig för uppdragets utförande. Den ansvarige mäklaren kan dock, med bibehållet ansvar, anlita annan inom mäklarföretaget för utförande av delar av uppdraget. Uppdraget kan i sin helhet, med uppdragsgivarens skriftliga medgivande överlåtas på annan fastighetsmäklare.”

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Av 1§ fastighetsmäklarlagen framgår att fastighetsmäklare är fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att ett uppdragsavtal är ett personligt uppdrag för den mäklare som uppdragsgivaren kontaktat och ingått avtal med. Det kan inte överlåtas utan båda parter godkännande. I det uppdragsavtal som upprättats i ärendet finns ett villkor där fastighetsmäklaren ges en generell rätt att låta annan mäklare utföra vissa delar av uppdraget. Av mäklare Xs egna uppgifter framgår emellertid att han i praktiken har överlåtit större delen av uppdraget på en annan mäklare. Mäklare X har inte ens påstått att detta skulle ha skett med uppdragsgivarens samtycke. Förfarandet strider mot god fastighetsmäklarsed. Mäklare X skall därför meddelas varning.

Tre ledamöter anmäler skiljaktig mening och anser att ärendet skall avskrivas från vidare handläggning med följande motivering.

Genom att uppdragsgivaren godkänt att två namngivna personer kan utföra vissa delar av uppdraget och enär ansvarige mäklaren själv upprättat överlåtelseavtalet respektive kontrollerat likvidavräkningen anser vi inte att det påtalade förfarandet strider mot god fastighetsmäklarsed.

2007-06-20:14

## 2007-06-20:14

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om budgivning, dokumentation av identitetskontrollen och mäklarens skyldighet att anpassa innehållet i upprättade handlingar till verkliga förhållanden**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag av en fastighet. Anmälaren har gjort gällande bland annat att mäklare X dagen före det att bindande köp kom till stånd informerade anmälaren om att det inte var någon mening att lämna något bud eftersom säljaren hade ett muntligt avtal med en annan spekulant. Anmälaren har också uppgett att han på dagen för kontraktsskrivningen vid ett flertal tillfällen försökte nå mäklare X för att lägga ett bud men att han bara kom fram till en telefonsvarare samt att säljaren skall ha uppgett att mäklare X fick ett samtal före det att kontraktet skrevs under men att han stängde av telefonen utan att svara.

Mäklare X har förelagts att yttra sig i ärendet samt att inkomma med bland annat dokumentation av identitetskontroll och kopia av överlåtelseavtalet. Mäklare X har yttrat sig i ärendet.

Av den ingivna dokumentationen framgår inte att någon kontroll av uppdragsgivarnas identitet har gjorts. Fastighetsmäklarnämnden har vidare uppmärksammat köpekontraktets § 15 Övriga villkor och bestämmelser med följande lydelse.

*Köparen äger rätt att snarast besiktiga fastigheten av sakkunnig person. I det fall det vid besiktningen konstateras sådana fel och/eller brister som köparen inte varit upplyst om eller kunnat förvänta sig med hänsyn tagen till fastighetens pris, ålder och skick och ej kan godkänna äger densamma rätt att senast 2006-06-22 frånträda detta avtal och därmed återfå erlagd handpenning. Begäran om köpets återgång görs skriftligen till säljarna med kopia till fastighetsmäklaren. Begäran om återgång ska vara fastighetsmäklaren tillhanda senast 2006-06-22.*

#### **Mäklaren**

##### *Uppgift i anmälan*

Mäklare X har sammanfattningsvis uppgett följande. Under hela den tid som anmälaren var, som han själv sagt, spekulant på fastigheten lade han inte ett enda bud. Han fick reda på de andra buden och när avtal skulle skrivas samt blev uppmanad att lämna ett bud eftersom ett muntligt avtal inte är bindande men trots detta kom inget bud från honom. Hur budgivningen går till framgår även av objektsbeskrivningen som anmälaren har fått. Anmälaren kan alltså inte ha varit okunnig om att han kunde lägga bud ända fram till dess att kontraktet var under-tecknat av alla parter.



På dagen för kontraktsskrivningen hade han telefonen på från hemmet till den aktuella fastigheten. Väl där stängde han av telefonen och lämnade den i bilen. Efter det att allt var klart och han kom ut till bilen igen satte han på telefonen. Han hade då endast missat ett samtal från anmälaren. Det var således från bilen han ringde när han informerade anmälaren om att han fått budet efter det att köpekontraktet var undertecknat.

Mäklare X har i denna del fogat en skrivelse från säljarna.

#### *Identitetskontrollen av uppdragsgivarna*

När det gäller identitetskontrollen av säljaren hade inte rutinen tagits fram i fastighetsmäklarnas dataprogram i början av mars 2006 utan den kom först i juni 2006. Idag görs identitetskontrollen av säljarna i samband med undertecknandet av uppdragsavtalet och med köparna i samband med kontraktsskrivningen.

Han var på fastigheten första gången i mitten av februari. Vid detta tillfälle legitimerade sig säljarna. Något uppdrag skrevs inte utan de ville fundera lite först. Han lämnade dock kvar uppdragsavtalet hos säljarna och sade att om de ville ha hans hjälp behövde de bara underteckna uppdragsavtalet och skicka det per post. I början av mars kom uppdragsavtalet undertecknat av säljarna. Han undertecknade det för sin del och skickade tillbaka ett exemplar av uppdragsavtalet.

#### *Återgångsvillkoret*

Fastigheten var besiktigad vid tidpunkten för kontraktsskrivningen så § 15 handlade egentligen om en genomgång av besiktningen mellan besiktningsmannen och köparen. Det hade då framkommit att besiktningsmannen inte varit inne i krypgrunden då det inte fanns någon lucka. Säljaren och köparen var överens om att köparen skulle gräva lite och därefter ta upp en lucka så att besiktningsmannen kunde ta sig in. Tiden för detta var bestämd vid tiden för kontraktsskrivningen. Att begäran om återgång skall vara såväl säljaren som fastighetsmäklaren tillhanda senast 2006-06-22 är korrekt. Skrivningen är naturligtvis en brist men det framkommer av meningen innan att så är fallet. Både köparen och säljaren var helt på det klara med hur detta skulle gå till. Om köparen skulle ha begärt en återgång skulle han naturligtvis varit parterna behjälplig med utformandet av nödvändiga handlingar.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Anmälan*

För att en omständighet skall kunna läggas till grund för en disciplinär åtgärd krävs att omständigheten i fråga är otvetydigt klarlagd. I förevarande fall står ord mot ord om vad som förevarit i fråga om budgivningen. Vid sådant förhållande föreligger inte tillräckliga belägg för att mäklare X åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

#### *Identitetskontrollen*

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

Mäklare X har uppgett att han har gjort en identitetskontroll av uppdragsgivarna vid deras första kontakt. Fastighetsmäklarnämnden vill i detta sammanhang påpeka att det 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.

2007-08-29:1

### *Återgångsvillkor*

Av handlingarna i ärendet framgår att innehållet i § 15 inte stämmer överens med vad parterna faktiskt kommit överens om. Fastighetsmäklarnämnden vill i detta sammanhang framhålla vikten av att mäklaren anpassar handlingarna som upprättas efter aktuella förhållanden så att de inte innehåller missvisande eller oklara uppgifter.

Klausulen är vidare oklart formulerad i avseende på till vem och när en begäran om återgång ska göras med befriande verkan. Fastighetsmäklarnämnden vill i denna del framhålla vikten av att det av besiktningssklausulen tydligt framgår hur en begäran om återgång skall göras med befriande verkan.

Mäklare X kan inte undgå kritik för utformningen av villkoret i ovanstående delar.

Köparen får enligt klausulen inte åberopa fel och/eller brister som köparen varit upplyst om eller kunnat förvänta sig med hänsyn tagen till fastighetens pris, ålder och skick. Fastighetsmäklarnämnden har tidigare påpekat att en sådan formulering innebär en risk för att köparna överskattar förutsättningarna för att begära återgång och att det i sådant fall åligger mäklaren att noga förklara innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av undantagen.

Ärendet skall med dessa påpekanden avskrivas från vidare handläggning.

**2007-08-29:1**

## **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om medverkan av registrerad medhjälpare och ränta på deponerade medel m.m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som företräder säljaren av en bostadsrätt. Anmälaren har framfört kritik mot mäklare X bland annat för att denne skall ha uppträtt som mäklare innan han var registrerad.

#### *Anmälaren*

Anmälaren har i huvudsak uppgivit följande.

Första kontakten togs med mäklarfirmen i december 2006 för en värdering. Det var mäklare X som skickades ut. Han påstod sig då ha ett par års erfarenhet som mäklare och lämnade över ett visitkort med titeln ”registrerad mäklare, civilekonom, ledamot i Mäklarsamfundet”. Förmedlingsuppdrag skrevs den 9 januari 2007. Hon har i efterhand fått kännedom om att mäklare X blev registrerad bara ett par dagar innan. Han har således agerat som mäklare minst en månad före sin registrering. Det har senare visat sig att det var kontorets chef mäklare Y som skickade ut mäklare X på uppdraget. Hon anser att någon på mäklarkontoret borde ha ringt och förklarat att en assistent skulle titta på lägenheten. De hade inte bråttom att sälja. I depositionsavtalet står det att räntan på medel som deponerats på mäklarens klientmedelskonto och som understiger 100 kr inte behöver redovisas. I samband med redovisningen

begärde de uppgift om räntan och fick till svar att den blev 98 kr. Mäklare Y har senare uppgivit att räntan numera var noll på detta konto. När klagomålen framfördes mot mäklare X, efter det att uppdraget avslutats, har mäklarens chef mäklare Y trätt in i dennes ställe för att skydda mäklaren. Det har varit svårt att få gehör eftersom mäklare X inte ville svara.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Visitkort delades ut till uppdragsgivaren i samband med mötet i januari 2007 då registreringen var klar. Han har tidigare träffat uppdragsgivarens mor och informerat om företagets arbets sätt. Vid detta tillfälle talades inte om hans erfarenhet. Han var då inte ”aktuell att sälja lägenheten” eftersom registreringen inte var klar. Han har inte vid något tillfälle uppgivit att han varit verksam som fastighetsmäklare före uppdraget. Han har varit aktiv på kontoret från och med sommaren 2006 då han genomförde sin praktik. Anställningen började från årsskiftet 2006/2007. Utformningen av det aktuella depositionsavtalet följer standard från Mäklarsamfundet och Svensk Fastighetsdata. Han har verkligen försökt att genomföra affären korrekt och tagit stöd av kollegor vid tveksamheter. Hans inställning är att han inte agerat felaktigt under förmedlingen.

Mäklare X har, på Fastighetsmäklarnämndens begäran, inkommit med bland annat köpeavtal, depositionsavtal och uppdragsavtal.

Mäklare Y har erhållit kopia av anmälan för kännedom men har inte förelagts att inkomma med yttrande.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens register erhöll mäklare X sin registrering den 4 januari 2007.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Medverkan av 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. I kontakterna utåt får mäklarens biträde inte uppfattas som annat än bud för mäklaren och inte som den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna (se prop. 1994/95:14 s. 43 – 45).

Det är självklart att en person som visserligen fullgjort mäklarutbildningen men ännu inte registrerats inte får påstå eller ge intryck av att vara mäklare. Om Fastighetsmäklarnämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering skall nämnden, enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028), anmäla detta till allmän åklagare.

Ord står mot ord om syftet med och omständigheterna kring det första mötet mellan mäklare X och uppdragsgivarens mor som ägde rum i december 2006. Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han lämnat felaktiga uppgifter om sin registrering. Uppdragsgivaren har undertecknat uppdragsavtalet den 9 januari 2007. Mäklare X hade då varit registrerad i fem dagar.

2007-08-29:2

Fastighetsmäklarnämnden vill i detta sammanhang framhålla att flertalet mäklare finns presenterade på Fastighetsmäklarnämndens webbplats. Av informationen framgår bland annat senaste registreringsdag. Motsvarande uppgifter kan inhämtas per telefon från nämndens kansli.

Det har inte framkommit omständigheter i ärendet som gör att Fastighetsmäklarnämnden har anledning att ifrågasätta mäklare Ys agerande. Nämnden vill dock erinra om vikten av att medarbetares behörighet och arbetsuppgifter presenteras tydligt i mäklarföretagets marknadsföring och i kontakter med uppdragsgivare och andra kunder.

#### *Ränta på deponerade medel*

Det framgår av förarbetena till fastighetsmäklarlagen att mäklaren är skyldig att göra deponerade medel räntebärande och att räntan skall utbetalas till den som får kapitalbeloppet (prop. 1994/95:14 s. 76). Fastighetsmäklarnämnden har i samband med en förfrågan från en branschorganisation uttalat att nämnden inte har några invändningar mot förfaringssättet att ”genom avtal i samband med deposition kunna stryka ett streck över de räntor som understiger 100 kr (protokoll FMN 11/99 p. 2).

Mäklaren skall alltid lämna uppgift om den ränta som utgått på deponerade medel, oavsett vad som överenskommit om dess betalning. Härigenom får den som har rätt till de deponerade medlen en möjlighet att se i vad mån han även har rätt till ränta vid utbetalningen. Uppgifterna i ärendet föranleder inte annat än ett påpekande från Fastighetsmäklarnämnden.

#### *Övrigt*

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

**2007-08-29:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köpare av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. I anmälan gör köparna gällande att vissa uttalanden i en dagstidning av mäklare X har varit kränkande för dem. Uttalandena rör bl.a. köpeskillingen för fastigheten.

I ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X tillbakavisat kritiken.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

En fastighetsmäklare har en skyldighet att i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Detta innebär bl.a. att Fastighetsmäklarnämnden kan pröva samtliga åtgärder som en mäklare vidtar i anslutning till ett förmedlingsuppdrag.

Utredningen i ärendet ger inte skäl för Fastighetsmäklarnämnden att vidta någon åtgärd mot mäklare X. Nämnden vill dock påpeka att när en fastighetsmäklare lämnar uppgifter om ett

förmedlingsuppdrag bör denne vara försiktig i sina uttalanden så att ingen av parterna känner sig utlämnade. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

### **2007-08-29:3**

## **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares kontrollskyldighet**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

### **Bakgrund**

I dom den 14 maj 2007 förpliktade K tingsrätt mäklare X att betala ett skadestånd till två köpare av en fastighet. I anledning av domen har Fastighetsmäklarnämnden förelagt mäklare X att yttra sig över uppgifterna i domen.

Mäklare X har uppgett bland annat följande. Den 10 februari 2004 förvärvade köparna fastigheten. I augusti 2005 kontaktades han av fadern till ena köparen som uppgav att han i samband med en visning av fastigheten skulle ha utlovat att vissa markområden tillhörde fastigheten. Fadern uppgav vidare att när fastigheten besiktigades skulle frågan om områdena också ha diskuterats och att säljaren vid detta tillfälle lovade att ta ner ett staket runt området. Eftersom han inte kom ihåg dessa diskussioner bad han att få kontakta säljaren. Denne ville inte stå för att områdena skulle ingå i köpet. Han kontaktade även ägaren till områdena. Markägaren ville inte sälja men köparna kunde få disponera marken så länge de bodde kvar på fastigheten. Han framförde detta till fadern och erbjöd en goodwillersättning. Fadern förklarade sig inte nöjd med förslaget.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

I förarbetena till 1984 års lag (prop. 1983/84:16) anförs att mäklaren har en allmän upplysningsskyldighet som innebär att han måste informera köpare och säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklare skall vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem (s. 37). Vidare anförs att mäklaren inte har någon skyldighet att mera ingående undersöka fastigheten storlek och faktiska skick (s. 38).

Fråga i ärendet är om mäklare X hade anledning att ifrågasätta att de aktuella områdena inte kunde tillhöra fastigheten. En utgångspunkt för denna bedömning är områdenas sammanlagda

2007-08-29:4

storlek i jämförelse med uppgiften om fastighetens storlek. Av betydelse i sammanhanget är också, enligt vad som framgår av tingsrättens dom, att mäklare X skulle ha uppgivit att områdena lånades av grannen och att säljaren skulle be grannen som lånade områdena att ta ner ett staket. Av tingsrättens bedömning framgår att de två områdena har en sammanlagd areal av ca 1 269 kvm och att fastighetens areal uppgår till 1 836 kvm. Områdena motsvarar således ca 40 procent av arealen på de två områdena tillsammans med fastigheten. Områdena utgör en betydande del av den "fastighet" som köparna utgått från vid förvärvet. Detta förhållande tillsammans med de uppgifter som lämnades till säljaren angående områdena och staketet medför att mäklare X borde ha kontrollerat huruvida de aktuella områdena omfattades av fastigheten. Mäklare X har inte gjort detta. För denna underlåtenhet skall han varnas.

## **2007-08-29:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om identitetskontroll**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av ett beslut från Allmänna reklamationsnämnden där nämnden har rekommenderat mäklare X att till säljare betala ett visst skadestånd för oaktsamhet vid skatterådgivning. I anledning av beslutet har nämnden funnit skäl föreligga för att utreda mäklare Xs agerande i det aktuella förmedlingsuppdraget.

Mäklare X har i ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden bl.a. anfört följande. I uppdraget med säljarna fanns inget villkor om att han skulle ha åtagit sig att förmedla fastigheten utan att det uppstod någon realisationsvinst. Säljarnas krav var att tillträdet skulle ske först viss dag men dessa angav inget skäl för detta krav. Eftersom det inte förekom någon diskussion om skatter har han heller inte lämnat några råd i denna del. Säljarna kontaktade honom först sedan denne fått avslag från Skatteverket om uppskov med reavinsten. Beträffande kontrollen av säljarnas identitet var dessa redan kända hos det kreditbolag där säljarna lånade pengar för sin fastighetsaffär. Han kontrollerade ändå att det var samma personer genom att begära utdrag ur lägenhetsregistret. Köparens identitet kontrollerade han med en identitetshandling. Eftersom handlingens giltighetstid hade gått ut lät han kontrollera identitetshandling tillhörande fadern till köparen.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

##### *Förmedlingsuppdraget*

Skatterådgivning ingår normalt inte i ett förmedlingsuppdrag. För det fall en mäklare åtar sig att lämna råd i skattefrågor ansvarar mäklaren för att dessa råd är korrekta. Utredningen visar inte att uppdragsavtalet omfattar rådgivning i skattefrågor eller att mäklare X skulle ha lämnat någon bristfällig information till säljarna i någon sådan fråga. Det saknas således grund för kritik mot mäklare X i dessa delar.

*Identitetskontroll avseende uppdragsgivarna och köparen*

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.

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 uppdragsgivarens identitet när denne vill teckna ett uppdragsavtal med mäklaren. 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 personens identitet exempelvis vid ett annat förmedlingsuppdrag. En notering om detta bör alltid göras.

Mäklare X har bl.a. uppgivit att han kontrollerat säljarna genom utdrag ur ett lägenhetsregister. Mäklare X kan härigenom inte anses ha uppfyllt sin lagstadgade skyldighet att kontrollera säljarnas identitet. Beträffande kontrollen av köparens identitet kan konstateras att när sådan kontroll utförs genom en identitetshandling skall denna vara giltig. Det är därför inte godtagbart att kontrollen sker genom granskning av en handling för vilken giltighetstiden har gått ut.

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 brustit i sina skyldigheter enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt vid kontrollen av säljarnas och köparens identitet. För bristen vid kontrollen av säljarnas identitet skall mäklare X meddelas varning. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att mäklare Xs brister vid kontrollen av köparens identitet kan bedömas som ringa förseelse.

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

**2007-08-29:5****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

**Bakgrund**

I dom den 22 mars 2007 fann M tingsrätt att mäklare X hade gjort sig skyldig till skattebrott avseende viss redovisningsperiod under 2003 för oredovisade belopp om sammanlagt 100 400 kr avseende mervärdeskatt. Mäklare X har erkänt gärningarna. Tingsrätten bestämde påföljden till villkorlig dom med dagsböter 100 à 300 kr.

2007-08-29:6

Mäklare X har yttrat sig i ärendet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Den brottslighet som mäklare X blivit dömd för är av allvarligt slag och är direkt hänförlig till fastighetsmäklarrörelsen varför hans lämplighet som fastighetsmäklare i och för sig kan ifrågasättas. Fastighetsmäklarnämnden anser dock att det får anses tillräckligt att meddela honom varning.

**2007-08-29:6**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Skatteverket (tidigare Skattemyndigheten) har den 9 maj 2003 anmält mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden efter en genomförd skatterevision hos mäklarfirmen A avseende verksamhetsperioden 2000-01-01—2001-12-31. Mäklare X är ensam ledamot och verkställande direktör i bolaget.

Skatteverket har sammanfattningsvis anfört att mäklarprovisioner om 323 060 kr inte har redovisats hos bolaget, att differenser mellan redovisad mervärdesskatt i lämnade skattekäringar och i bokföringen för år 2001 har konstaterats, att privata kostnader om 20 245 kr har kostnadsförts hos bolaget samt att bolaget under år 2000 redovisat inköp av motorbåt med diverse driftkostnader förutom bensinkostnader, kostnader som verket bedömt utgöra förmån av fri båt.

Skatteverket vidhöll sina beslut genom omprövningsbeslut den 13 mars 2003.

Länsrätten och Kammarrätten har inte ändrat Skatteverkets beslut avseende mervärdesskatt, båtköp m.m. samt de skattetillägg som han påförts avseende de oredovisade provisionsintäkterna. Mäklare X har överklagat Kammarrättens dom till Regeringsrätten. Förekomsten av oredovisade provisioner är dock inte tvistiga.

Fastighetsmäklarnämnden har nu vid sin granskning utgått från Skatteverkets uppgifter om oredovisade intäkter i mäklarverksamheten.

#### *Skatteverket*

Skatteverket har anfört följande avseende oredovisade intäkter.

#### Förmedling av bostadsrätt, objekt nr 1

Bolaget har enligt köpekontrakt den 1 september 2000, förmedlat försäljningen av en bostadsrätt för köpeskillingen 1 065 000 kr. När kontraktet undertecknades betalade köparen en handpenning på 106 500 kr. Av bokföringen framgår ett redovisat mäklararvode den 7 september om 5 000 kr inkl moms. Till bokföringen har fogats en kvittens som inte är underskriven. Av kvittensen framgår bl.a. att den innefattar en överenskommelse om kontraktsskrivningsarvode



till ovannämnda bostadsrätt om 5 000 kr inkl moms. Av ”Intern likvidspec. Säljaren” framgår att kontraktsskrivningsarvodet har avräknats från slutlikviden till kund med 5 000 kr inkl moms. Vid avstämning av klientmedelskontot kan utläsas att 101 500 kr tagits ut av mäklare X i kontanter men var pengarna därefter tagit vägen saknas uppgift om. Bolaget har inte kunnat styrka att mäklararvodet endast uppgått till 5 000 kr inkl moms. Skatteverket har därför tillskrivit säljaren och bett om kopia av upprättad kvittens avseende den överenskomna mäklarprovisionen. Kvittensen utvisar ett arvode om 53 250 kr inkl moms och är undertecknad av mäklare X.

#### Förmedling av fastighet, objekt nr 2

Bolaget har vidare enligt köpekontrakt daterat den 10 juni 2000 förmedlat försäljningen av en fastighet för en köpeskillning om 2 737 500 kr. När kontraktet undertecknades betalade köparna en handpenning på 280 000 kr. Enligt upprättat uppdragsavtal skulle förmedlingsprovisionen utgå med 5 % inkl moms. Av bokföringen framgår att bolaget den 7 september redovisat mäklararvode med 50 000 kr inkl moms vid försäljningen av nämnda fastighet. Kvittensen är upprättad av mäklare X men inte underskriven. Skatteverket har efter genomgång av bolagets svar funnit att bolaget inte kunnat styrka att mäklararvodet endast uppgått till de i bolaget redovisade 50 000 kr inkl moms. Skatteverket har därför tillskrivit säljarna och bett om kopia på upprättad kvittens avseende den överenskomna mäklarprovisionen gällande fastigheten. Av kvittensen framgår att 136 875 kr betalades till bolaget den 1 september 2000. Kvittensen är undertecknad av mäklare X för bolagets räkning. Skatteverket anser det vara styrkt att bolaget i mäklarprovision erhållit 136 875 kr istället för de 50 000 kr som redovisats i bokföringen.

#### Förmedling av fastighet, objekt nr 3

Bolaget har, enligt köpekontrakt upprättat den 16 augusti 2000, förmedlat försäljningen av en fastighet för köpeskillingen 2 025 000 kr. Köparna betalade en handpenning om 205 000 kr som sattes in på bolagets klientmedelskonto den 14 augusti. Hela handpenningen togs ut den 30 augusti av mäklare X. Den 1 september upprättades och undertecknades en kvittens av mäklare X avseende mäklarprovision på 101 250 kr inkl moms. Av bolagets bokföring framgår att bolaget den 30 augusti redovisat mäklararvode med 5 000 kr. Till bokföringen har fogats ett bankallegat som avser insättning av 5 000 kr på bolaget checkkonto. I bokföringen finns dessutom en upprättad men inte underskriven kvittens om mäklarprovision på 101 250 kr. Av säljarna har Skatteverket erhållit kopia av upprättad kvittens avseende mäklarprovisionen varav framgår att provisionen uppgick till 101 250 kr. Skatteverket anser det styrkt att bolaget erhållit 101 250 kr i mäklarprovision istället för de 5 000 kr som redovisats i bokföringen.

#### Förmedling av fastighet, objekt nr 4

Bolaget har enligt köpekontrakt den 6 maj 2000 förmedlat försäljningen av fastigheten för en köpeskillning om 775 000 kr. Enligt betalningsvillkoret skall hela köpeskillingen betalas kontant vid tillträdet. Av uppdragsavtalet framgår att förmedlingsprovisionen skall uppgå till 5 % av köpeskillingen. Av bokföringen framgår att bolaget den 5 juni redovisat mäklararvode med 5 000 kr inkl moms genom en kvittens som inte är undertecknad. Till bokföringen har fogats en kvittens utvisande att mäklare X själv satt in beloppet på banken. Skatteverket har tillskrivit säljaren och erhållit kopia av undertecknad kvittens där det framgår att 38 750 kr betalats till bolaget den 18 maj avseende mäklarprovision. Skatteverket anser att bolaget erhållit 38 750 kr istället för de 5 000 kr som redovisats i bokföringen.

2007-08-29:6

*Mäklare X*

Mäklare X har förelagts att yttra sig över vad Skatteverket lägger honom och bolaget till last och han har till sitt svar den 17 november 2003 fogat två skrivelser ställda till Länsrätten i G. Mäklare X har även besvarat Fastighetsmäklarnämndens kompletterande frågor på telefon den 27 augusti 2007. Mäklare X har anfört bland annat följande.

”Skattemyndighetens kontrollåtgärder har visat att bolagets revisor och bokföringsorganisation fungerat bra men att brister i bokföring förekommit under 2000. De brister som bolagets revisor upptäckt och åtgärdat har föranlett bolaget att rätta tidigare fel i deklARATIONER som uppkommit på grund av direkta bokföringsfel”.

Inga oredovisade intäkter har förekommit utan samtliga affärstransaktioner och intäkter har bokförts och arkiverats enligt bokföringslagen. Både överföringsavier från banken och provisioner har ingått i räkenskapsmaterialet som bokföraren haft tillgång till. Bolaget har inget att erinra mot att betala skatter och avgifter. Det rättegången handlar om är om mäklare X kan ansvara för bokförarens fel.

”De fel som skattemyndigheten nu påstått vara oredovisade intäkter har uppkommit därför att bokföraren felaktigt som intäkt och utgående mervärdesskatt bokfört överföringarna av likvida medel från det ena kapitalkonton till det andra kapitalkontot. Som underlag för dessa intäktsföringar har bokföraren utgått ifrån överföringsavier utfärdade av [...banken]. I samtliga dessa fall har handlingar avseende provisionsintäkten innefattats i det räkenskapsmaterial som bolaget överlämnat för bokföring. Felet utgör således inte i och för sig oredovisade affärstransaktioner med anledning av att transaktionerna med lätthet kunnat utläsas ur kontoutdraget och tillgängliga verifikationer i räkenskaperna.”

”Det har nu visat sig att bokföraren till synes systematiskt som intäkt bokfört förändringar på det ena av de två bankkonton som bolaget innehaft hos [...banken]. I huvudsak har ett av dessa konton använts till transaktioner avseende påbörjade men inte helt avslutade mäklaruppdrag respektive värderingsuppdrag. Detta konto har även använts för utgifter avseende service eller reparationer på fastigheter som uppdragen berört. Det andra kontot har i huvudsak använts för att hantera in- och utbetalningar som gäller avslutade uppdrag och värderingar. --- Det har visat sig genom skattemyndighetens utredning att det förstnämnda kontot som bolaget haft med [...banken] inte alls varit föremål för bokföring, trots att bolagets revisor och bokförare haft full insyn i samtliga in- och utbetalningar på det ifrågakontot och också haft tillgång till samtliga kontoutdrag och transaktionsunderlag som gäller dessa in- och utbetalningar.”

”Det finns anledning att beakta att de ifrågakontot inte utgjort ett så avskilt och renodlat konto för redovisningsmedel som normalt åsyftas med begreppet klientmedelskonto.”

”Utöver ovan angivna väsentliga felaktigheter har bokföringen nu visat sig också ha genomförts med utgångspunkt från andra verifikat än de verifikat som rätteligen redovisat bolagets intäkter och ingående mervärdesskatt. På så sätt som framförts i överklagandet och i skattemyndighetens utredning framgår klart att i de underlag för bokföring som bokföraren haft att bokföra ingår intäktsverifikat som inte intäktsförts.”

”Exempelvis har skattemyndigheten i bolagets bokföring bland annat iakttagit en kvittens på beloppet 101 250 kr, som avser överenskommen mäklarprovision avseende fastigheten [objekt nr 3], vilken inte intäktsförts, bilaga 2. Bolagets revisor och bokförare har på så sätt

skattemyndigheten angett, i stället för att intäktsföra intäkten om 101 250 kr varav mervärdesskatt enligt kvittensen ingår med 20 250 kr och intäkt som uppgår till 81 000 kr, felaktigt som intäkt redovisat ett verifikat om 5 000 kr som utgör en uttags- respektive insättningsavi hänförlig till överföring mellan bolagets två konton med [...banken]. Denna transaktion skulle rätteligen ha bokförts som en överföring mellan balanskonton och skulle således ej varit resultat- eller mervärdesskattepåverkande. Av något ännu outrett skäl har bolagets revisor och bokförare redovisat denna transaktion mellan bolagets konton som intäkt avseende 4 000 kr och mervärdesskatt 1 000 kr. Den kvittens som rätteligen skulle bokföras har ingått i bokföringsmaterialet men bokföringen har således bolagets revisor och bokförare helt försummat. Av bolagets bokföring framgår att bokföringen regelmässigt utgått ifrån insättnings- respektive uttagsavier istället för de underlag för affärshändelser som bokföringen innefattat.”

”Skattemyndigheten har nu i sitt yttrande hänvisat till en bokföringsåtgärd avseende bolaget tillkommande provision om 136 875 kr avseende försäljning av fastigheten [objekt nr 2]. Skattemyndigheten har som underlag för sin argumentation bifogat två handlingar. En av dessa handlingar utgörs av den undertecknade kvittens varigenom bolaget kvitterar mäklarprovision. Skattemyndigheten har därutöver bifogat en icke undertecknad och inte heller av bolaget utgiven kvittens avseende ett lägre belopp om 50 000 kr. Den sist angivna icke utgivna kvittensen avser således ingen rättshandling och utgör inte heller rätteligen något verifikat som skulle underbygga den redovisning avseende intäkt som försäljningsuppdraget gett anledning till. Denna icke undertecknade eller utgivna kvittens har inte heller utgjort underlag för den bokföringsåtgärd som bokföraren genomfört. --- Av bokföringsverifikatet med nummer 337 framgår att bokföraren som underlag för kontering av intäkt respektive utgående mervärdesskatt endast använt en rapport avseende överföringsuppdrag mellan bolagets två likvidkonton. Bolagets bokförare har inte utrett eller försökt verifiera hur det till kontot inbetalade beloppet om 280 000 kr disponerats. Såvitt nu kan bedömas har bokföring inte skett av den betalning till säljaren om 143 250 kr som skett 2000-07-06. --- Den del av denna bolaget tillkommande likvid som utbetalats 2000-09-05 om 86 875 kr har inte bokförts eller redovisats. Bokföringsåtgärderna som helhet kan stämmas av mot de in- och utbetalningar som klart framgår av kontoutdrag från kontoförande bank och varit tillgängliga för såväl skattemyndigheten som bokförare. Felaktigheterna har iakttagits av bolagets revisor och korrigerats av honom. Bolagets företrädare har inte själv kunnat uppfatta att felet begåtts.”

Mäklare X har uppgivit på telefon att både bokföraren och revisorn är utbytta sedan skatterevisionen. Det finns numera en anställd på kontoret som upprättar den löpande bokföringen och en annan person som särskilt granskar bokföringen innan den lämnas till revision. Inga dubbla provisionskvittenser upprättas numera. Banken har underrättats om att ett av bolagets konton är ett renodlat klientmedelskonto.

### *Särskild granskning*

Fastighetsmäklarnämnden har med anledning av anmälan särskilt granskat fem förmedlingsuppdrag utförda under perioden 2003-01-01—2003-10-10.

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

### *Den särskilda granskningen*

Vad som framkommit vid den särskilda granskningen föranleder ingen åtgärd från nämndens sida. Fastighetsmäklarnämnden vill dock framhålla vikten av att en boendekostnads kalkyl upprättas i så god tid att köparen kan ta ställning till om han kan klara av det ekonomiska åtagande som förvärvet innebär för honom.

2007-08-29:6

### *Bokföringen*

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

Bestämmelsen har i huvudsak oförändrad överförs från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena (se prop. 1983/84:16 s. 33) till denna lag anförs bland annat följande.

Det kan tänkas fall där mäklaren utan att begå en straffbar gärning uppsåtligen åsidosätter god fastighetsmäklarsed eller underlåter att iaktta sina skyldigheter enligt lagen.

I förarbetena (se prop. 1994/95:14 s. 69f) till fastighetsmäklarlagen framgår bland annat följande.

I 6 § första stycket 5 har införts ett uttryckligt redbarhetsrekvisit med vilket avses en persons allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Enligt 8 § första stycket 3 skall en registrering återkallas när en mäklare handlar i strid med sina skyldigheter. Genom detta kopplas sanktionsmöjligheterna inte bara till samtliga specifika bestämmelser i lagen som berör mäklarens arbete. Även mäklarens generellt formulerade skyldigheter i 12 § att i allt iaktta god fastighetsmäklarsed omfattas.

Enligt 12 § första stycket skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Enligt tredje stycket skall pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om hållas åtskilda från egna tillgångar.

I förarbetena (se prop. 1994/95:14 s. 76) anförs bland annat följande.

Första meningen har förtydligats så att det nu anges att mäklaren *i allt* skall iaktta god fastighetsmäklarsed. Den valda formuleringen är avsedd att framhålla mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörandet av de enskilda förmedlingsuppdragen utan även i andra sammanhang när han uppträder i sin yrkesroll.

---

Tredje stycket överensstämmer med den ursprungliga paragrafens andra stycke med den ändringen att det numera anges att medel som mäklaren har hand om för annans räkning skall hållas skilda från *egna* tillgångar. Ett avskiljande från egna medel är nämligen en förutsättning för skydd mot krav från mäklarens borgenärer. --- I lagen (1944:181) om redovisningsmedel anges de närmare förutsättningarna för att medel på detta sätt skall vara förbehållna huvudmannen.

Av vad som framkommit i Fastighetsmäklarnämnden finner nämnden att mäklare X, såsom ensam ansvarig företrädare för bolaget, under den period som skatterevisjonen avser, inte har haft kontroll över sitt företags bokföring. Skatteverket har funnit kvittenser på mäklarprovisioner som inte överensstämmer med de kvittenser säljarna fått. Skatteverket har inte heller kunnat följa företagets bokföring vilket medfört att avsevärda belopp inte intagits i bokföringen och skattläggning har försvårats. Mäklare X har uppgivit att han, under den period som skatterevisjonen omfattar, inte haft ett särskilt klientmedelskonto avskilt från företagets andra konto. Samtliga förfaranden strider mot god fastighetsmäklarsed.

De förseelser mäklare X gjort sig skyldig till är av synnerligen allvarligt slag och direkt hänförliga till hans fastighetsmäklarrörelse, varför hans lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Med beaktande av att felet ligger långt tillbaka i tiden, att rutinerna vid

företaget har ändrats och att den utvidgade granskningen inte givit anledning till någon anmärkning, finner Fastighetsmäklarnämnden att påföljden nu kan stanna vid en varning.

## **2007-08-29:7**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utgångspriset vid mäklarens marknadsföring av förmedlingsobjekt, mäklarens skyldighet att anpassa innehållet i upprättade handlingar till verkliga förhållanden, uppgift om ägare i objektsbeskrivningen och uppgift i objektsbeskrivning och köpeavtal m.m. om objektets karaktär**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har bestämt att från och med den 1 april 2006 initiera en s.k. utvidgad granskning i de fall det kan sättas ifråga att mäklaren vid sin marknadsföring av objekt anger ett pris som väsentligt avviker från det beräknade marknadsvärdet.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare Xs prissättning av en bostadsrätt.

Mäklare X har inkommit med uppgift om hur han har prissatt objektet samt avgett en förklaring till varför det slutliga priset väsentligt avvikit från det pris som använts vid marknadsföringen.

I anledning av vad som framkommit vid handläggningen har Fastighetsmäklarnämnden funnit skäl föreligga för att genomföra en utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet. Nämnden har begärt in kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivning, dokumentation av identitetskontroll, överlåtelseavtal, likvidavräkningar och i förekommande fall depositionsavtal i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 juli – den 31 december 2006 samt granskat dessa handlingar.

Vid dessa granskningar har följande noterats.

#### *Förmedlingsuppdrag A*

I depositionsavtalet anges att deposition sker i anledning av att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor i överlåtelseavtalets §§ 7 och 13. Någon § 13 finns emellertid inte i överlåtelseavtalet.

#### *Förmedlingsuppdrag B*

I depositionsavtalet anges att deposition sker i anledning av att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor i överlåtelseavtalets §§ 7 och 13. I § 13 i överlåtelseavtalet anges emellertid att köparens upptagande av nya lån inte utgör något särskilt villkor för detta köp, då köparen har fått bindande löfte av Nordea.

2007-08-29:7

*Förmedlingsuppdrag C*

Utöver att det, på samma sätt som i övriga granskade objektsbeskrivningar som avser bostadsrätter, på första sidan i objektsbeskrivningen, anges BF/BRF samt föreningens namn, Bf T, och att det under storlek anges "Areauppgifter enligt bostadsföreningen" har den aktuella lägenheten genomgående angetts vara en bostadsrätt i en bostadsrättsförening istället för en andel i en bostadsförening. Köpeavtalet har rubricerats som ÖVERLÅTELSEAVTAL – ANDEL I BOSTADSFÖRENING. Inne i avtalet förekommer både benämningen bostadsrätt, bland annat anges vid Överlåtelseobjektet att detta är Bostadsrätten till lgh nr 12 i föreningen Bf T ..., och andelsrätt. I depositionsavtalet och likvidavräkningarna anges vid Överlåtelseobjekt respektive Objekt "Bostadsrätten till lägenhet nr 12 i bostadsrättsföreningen Bf T upa...", någon hänvisning till att förmedlingsuppdraget avser andel i bostadsförening görs inte.

I depositionsavtalet anges att deposition sker i anledning av att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor i överlåtelseavtalets §§ 7 och 13. I § 13 i överlåtelseavtalet anges emellertid att köparens upptagande av nya lån inte utgör något särskilt villkor för detta köp, då köparen har fått bindande löfte från SEB avseende ovanstående lägenhet.

*Förmedlingsuppdrag D*

I objektsbeskrivningen anges under nuvarande ägare ägare: "A och B". I uppdragsavtalet, överlåtelseavtalet, depositionsavtalet och likvidavräkningen anges B som ensam ägare. Anteckning avseende utförd identitetskontroll avser endast B. Det är också bara hon som har skrivit under ovanstående handlingar och avtal. Något skriftligt samtycke till överlåtelsen finns inte med bland inskickade handlingar.

**Mäklarens yttrande***Depositionsavtalen*

Depositionsavtalet är ett standardavtal där dataprogrammet hänvisar till §§ 7 och 13 i överlåtelseavtalet. Köparen och säljaren görs uppmärksam på att köpet kan vara villkorat. När § 13 inte finns i överlåtelseavtalet innebär det att köpets fullbordan och bestånd inte gjorts beroende av villkor i § 13. Innebörden av § 13 i övriga överlåtelseavtal innebär att köpets fullbordan och bestånd inte gjorts beroende av villkor eftersom köparen fått bindande lånelöfte.

*Andel i bostadsförening*

Det är olyckligt att det förekommer ordet bostadsrätt i vissa handlingar men båda parter har varit helt medvetna om att förmedlingen avser en lägenhet i en bostadsförening och inte i en bostadsrättsförening samt att grunden för de olika boendeformerna har olika ursprung. Köparna var även upplysta om att det var stadgan i föreningen och den s.k. föreningslagen som var tillämplig på den aktuella lägenheten. Bostadsföreningens stadgar fanns på nätet under hela försäljningsperioden och lämnades till samtliga spekulanter samt skickades till köparens bank på begäran av köparen. Han frågade också om köparna hade gått igenom stadgan. Köparna var helt på det klara med att det var en bostadsförening och förklarade att de hade gått igenom stadgan. De tyckte allt var OK. Detta har även banken tyckt.

*Uppgift om ägare*

Lägenheten ägdes enbart av B. Lägenheten var inte heller att betrakta som gemensam bostad enligt sambolagen. B ville att han skulle använda As mobiltelefon vid budgivningen. Därför lades A med telefonnummer in som ägare varefter buden kom till hans mobiltelefon.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Depositionsavtalen*

I tre depositionsavtal hänvisas till paragrafer i köpekontraktet som antingen inte finns eller som inte utgör ett villkor för överlåtelsen. 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 de felaktiga hänvisningarna i depositionsavtalen.

### *Andel i bostadsförening*

I 16 § fastighetsmäklarlagen stadgas följande. Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. 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 har i tidigare beslut varnat mäklare som i objektsbeskrivning och överlåtelseavtal felaktigt har beskrivit ett objekt som en bostadsrätt istället för en andel i en bostadsförening. Fastighetsmäklarnämnden har därvid uttalat att det inte är allmänt känt vad det är för skillnad mellan bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar och att det av denna anledning är viktigt att fastighetsmäklaren är extra tydlig i sin information till potentiella köpare och att korrekta benämningar används (se 2004-06-09:7 respektive 2005-10-26:2 i Fastighetsmäklarnämndens årsböcker för 2004 respektive 2005).

Fastighetsmäklarnämnden kan inledningsvis konstatera att mäklare X i objektsbeskrivningen genomgående angett att objektet utgör en bostadsrätt i en bostadsrättsförening istället för en andel i en bostadsförening och att han i överlåtelseavtalet har lämnat olika uppgifter om objektets karaktär. Mäklare X har till nämnden uppgett att han före köpet såg till att alla spekulanter hade tillgång till stadgarna, att han förvissat sig om att köparna före köpet tagit del av dessa och upplyst dem om att det var dessa och den s.k. föreningslagen som var tillämpliga på den aktuella lägenheten samt att köparna var helt på det klara med objektets karaktär. Fastighetsmäklarnämnden finner mot denna bakgrund att det därför kan stanna vid att mäklare X kritiserats för att han inte i aktuella handlingar på ett tydligt sätt har gjort klart vad det var för objekt förmedlingsuppdraget avsåg.

### *Uppgift om ägare*

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.

2007-08-29:8

I förevarande fall innehåller objektsbeskrivningen en felaktig uppgift om vem som äger rätt att förfoga över fastigheten. Mäklare X har således vid upprättandet av objektsbeskrivningen åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

#### *Påföljd*

Mäklare X skall varnas för att han i objektsbeskrivningen i ett förmedlingsuppdrag har lämnat en felaktig uppgift om vem som äger rätt att förfoga över objektet.

Vad som i övrigt förekommit i ärendet föranleder inte någon vidare åtgärd från nämndens sida.

## **2007-08-29:8**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om handel med fastigheter**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

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

#### *Anmälan*

Anmälan har bland annat anfört: mäklare X har ett aktiebolag, mäklarföretaget A, där han handlar med fastigheter. Under oktober 2006 har han sålt tre fastigheter ett hyreshus, en fritidstomt och ett småhus.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. Så länge det inte sker inom ramen för mäklarverksamheten är det fullt tillåtet att avyttra ett fastighetsbestånd som har förvärvats innan förbudet mot handel med fastigheter infördes eller innan köparen blev registrerad som fastighetsmäklare. Han och hans hustru förvärvade de aktuella fastigheterna 1980, 1981 och 1990. Fastigheterna har aldrig saluförts på marknaden inom ramen för hans mäklarverksamhet och inte ens genom privat annonsering. Försäljningarna har kommit till stånd efter det att köparna på eget initiativ tagit kontakt med honom. Bolaget bildades 2006 på rekommendation av hans revisor. Ändamålet med bolaget är att ta emot betalning vid en framtida intern aktieöverlåtelse som kommer att ske i samband med hans förestående pensionering. Bolaget har inga tillgångar utöver aktiekapitalet. Ingen verksamhet har bedrivits eller kommer att bedrivas i bolaget mäklarföretaget A så länge han är registrerad fastighetsmäklare.

#### *Handlingar i ärendet*

Till anmälan har fogats dels utdrag från [en tidning] den 15 februari 2006 där det under rubriceringen nya bolag bl.a. anges mäklarföretaget A dels utdrag från [en annan tidning] från oktober 2006 där det under lagfarter kan utläsas att mäklare X och BR sålt tre fastigheter. Mäklaren har gett in tre köpekontrakt, ett revisorsintyg och utdrag från banken angående transaktionerna inom bolaget mäklarföretaget A.



Av utredningen framgår att mäklare X bedriver verksamhet som fastighetsmäklare under företagsnamnet mäklarföretaget B med följande ändamål.

Bolaget skall bedriva förmedling, handel och förvaltning av fastigheter och värdepapper ävensom idka därmed förenlig verksamhet.

Det framgår vidare att det finns ett bolag med företagsnamnet mäklarföretaget A som skall bedriva följande verksamhet.

Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt via dotterbolag bedriva förmedling, handel och förvaltning av fastigheter och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I 14 § fastighetsmäklarlagen anges att en fastighetsmäklare inte får bedriva handel med fastigheter. Bestämmelserna i lagen trädde i kraft den 1 oktober 1995.

Av förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 53 och 79) framgår att bakgrunden till förbudet bland annat är att vid handel med egna fastigheter kan mäklaren inte motsvara spekulanternas berättigade förväntningar på att han skall uppträda i sin yrkesroll som en opartisk mellanman. Vidare anges att en mäklare givetvis har rätt att själv sälja sin privatbostad men att han inte får göra det som ett led i sin mäklarverksamhet. En mäklare får inte förena förmedlingsverksamheten med handel med fastigheter. Det gör ingen skillnad om mäklaren separerar de olika verksamhetsslagen så att förmedlingsverksamheten bedrivs i en juridiskt person och handel med egna objekt i en annan.

Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att de tre försäljningarna skett genom mäklarföretaget B eller mäklarföretaget A som ett led i hans mäklarverksamhet. Dessutom har samtliga fastigheter förvärvats före den 1 oktober 1995. Mot den bakgrunden finner nämnden att mäklare X inte kan ha anses ha brutit mot bestämmelsen i 14 §.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att båda bolagen enligt uppgift från Bolagsverket bland annat har till ändamål att bedriva handel med fastigheter vilket står i strid med 14 § fastighetsmäklarlagen. En sådan formulering är olämplig i bolagsordningen för bolag som drivs av den som bedriver förmedlingsverksamhet i egenskap av registrerad fastighetsmäklare. Nämnden har även uppmärksammat att samtliga tre kontrakt upprättats på dokument med mäklarföretaget A:s logotyp och det anges att kontrakten är upprättade i tre exemplar varav det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar. Denna formulering ger intryck av att en fastighetsmäklare medverkat vid försäljningen av fastigheten. Mäklare X kan därför inte undgå kritik för att bolagens ändamålsbestämmelser bland annat innehåller bestämmelser om handel med fastigheter och för att han underlåtit att anpassa köpekontrakten till de aktuella förhållandena.

Med dessa påpekanden skall ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2007-08-29:9

## 2007-08-29:9

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av tre bostadsrättslägenheter riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. Anmälaren har därvid gjort gällande bland annat att mäklaren vilselett honom om att det inte var en villa som överläts utan tre bostadsrättslägenheter i den förening som äger villan.

#### *Anmälan*

Anmälaren har anfört bland annat följande. Objektet annonserades som en nyrenoverad villa och i objektsbeskrivningen angavs taxeringskod 220; småhusenhet helårsbostad 1-2 familjer. När budgivningen avslutats framkom att det i stället var tre bostadsrättslägenheter i en förening som äger villan som överläts. Han insåg inte riktigt skillnaden mellan att förvärva en villafastighet från bostadsrättsföreningen och att förvärva bostadsrätterna som sådana. Han insåg inte heller att den belastning om 2 500 000 kr som åvilade föreningen skulle kvarstå eller att uttagna pantbrev om totalt 3 040 000 kr också var pantsatta. Varken säljaren eller mäklare X upplyste honom om dessa förhållanden. När han efter en kortare betänketid ångrade sitt förvärv vände han sig till budgivare nummer två som först ville köpa men som inte fick lån under de förutsättningar som framkommit om förvärvet. Han känner sig lurad av att budgivningen ägde rum under fel förutsättningar vilket drev upp priset oskäligt högt. Senare konstaterade han att bostadsrättsföreningen saknade bygglov för genomförd ombyggnad av villan till tre bostadsrättslägenheter och den 14 februari 2007 meddelade kommunen genom ett förhandsbesked att bygglov inte kunde påräknas. I annonsen angavs att fastigheten var totalrenoverad och inredd som tre separata lägenheter. Eftersom något bygglov inte fanns och inte heller kan påräknas finns det en risk för att fastigheten måste återställas. Mäklare X har brustit i sin kontrollplikt vad gäller planbestämmelser och bygglov och i sin informationsskyldighet vad gäller den belastning som föreligger och uttagna pantbrev.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig samt att inkomma med bland annat dokumentation av identitetskontroll. Av nämnda handlingar framgår att identitetskontrollen avseende uppdragsgivarna har utförts samma dag som respektive köpekontrakt undertecknats.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har anfört bland annat följande. Hans uppdrag bestod i att förmedla samtliga tre bostadsrätter i fastigheten. Fastigheten var ombyggd till flerfamiljshus. Taxeringskoden hade ännu inte ändrats av Skatteverket, vilket framgår av den ekonomiska planen. Ägare till fastigheten var en nybildad bostadsrättsförening. Anmälaren var fullt medveten om att det var tre bostadsrätter han köpte. Detta framgår av annonsen och anmälaren undertecknade även tre överlåtelseavtal med tre olika säljare. Anmälaren var även medveten om att ifall han själv

köpte de tre lägenheterna måste han inom en snar framtid likvidera bostadsrättsföreningen på grund av antalet bostadsrättshavare. Av den ekonomiska planen framgår även att föreningen hade en skuld samt att pantbrev var uttagna och pantsatta. Anmälaran ångrade köpet efter ca en vecka på grund av att han hittade en annan fastighet som han hellre ville förvärva. Anmälaran bad honom därför ta kontakt med den andre budgivaren men denne fick inte tillräckliga lån i sin bank och avböjde därför. Anmälaran försökte då komma ur köpet på annan grund och upptäckte att det saknades bygglov. Denna omständighet kände han inte till och han har utgått från att ägaren vid ombyggnationen sökt och fått bygglov. Någon undersökningsplikt för mäklaren föreligger inte i detta avseende. Budgivningen har inte ägt rum under fel förutsättningar. Vad som drev upp priset var att det fanns mer än en spekulant som bjöd på samtliga bostadsrätter.

När det gäller identitetskontrollen av säljarna hade rutinen för detta ännu inte tagits fram i fastighetsmäklarnas dataprogram. Den rutinen kom först den 19 juni 2006. Idag görs identitetskontroll av säljarna vid undertecknandet av uppdragsavtalet och med köparna i samband med kontraktskrivningen på ett korrekt sätt.

Mäklare X har till yttrandet fogat bland annat kopia av tre överlåtelseavtal avseende de tre bostadsrättslägenheterna, samtliga daterade den 9 juni 2006, och en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen, registrerad hos Bolagsverket den 31 januari 2006.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Förmedlingen av de tre bostadsrättslägenheterna*

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att det av objektskrivningarna och överlåtelseavtalen klart framgick att det var tre lägenheter med bostadsrätt som överläts. Uppgifter om föreningens skuldsättning, uttagna pantbrev och att taxeringskoden inte hade ändrats i anledning av ombyggnationen framgick av den ekonomiska planen.

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. Anmälaran har uppgett att han förvärvat de tre bostadsrättslägenheterna utan att vara införstådd med de konsekvenser detta innebar mot att i stället förvärva fastigheten av föreningen. Vid sådana omständigheter som förelegat i detta fall får det anses särskilt viktigt att mäklaren lämnar tydlig information till köparen om förutsättningarna för förvärvet. Mäklare X har uppgett att anmälaran varit fullt införstådd med att han förvärvade tre bostadsrättslägenheter och att han vid sådant förhållande var tvungen att likvidera föreningen samt att anmälaran tagit del av informationen om föreningens ekonomiska förhållanden. Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han brustit i sin informationsskyldighet beträffande förutsättningarna för förvärvet.

#### *Uppgift om bygglov*

En fastighetsmäklare har ingen egen undersökningsplikt vad gäller rådighetsinskränkningar som kan framkomma genom kontroll med plan- och byggbestämmelser. Mäklare X har anfört att han inte känt till att bygglov saknades för den genomförda ombyggnationen. Utredningen ger heller inte stöd för att mäklare X har haft kännedom om detta. Vid sådant förhållande föreligger inte grund för att rikta kritik mot mäklare X.

2007-08-29:10

#### *Identitetskontroll av 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 och att uppdragsgivarens identitet därför bör kontrolleras precis före undertecknandet av uppdragsavtalet.

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

Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

**2007-08-29:10**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

##### *Anmälan*

Skatteverket har inkommit med en anmälan i anledning av verkets omprövningsbeslut den 14 juni 2006 avseende fastighetsmäklaren X. Av beslutet framgår att Skatteverket till beskattning tagit upp 34 650 kr i oredovisade provisionsintäkter avseende taxeringsår 2003, 130 790 kr i oredovisade provisionsintäkter, 42 570 kr i intäkter i form av uttagsbeskattning, 42 100 kr i bilförmån och 18 164 kr i drivmedelsförmån avseende taxeringsår 2004, 24 000 kr i oredovisade provisionsintäkter, 2 400 kr i bilförmån och 21 259 kr i drivmedelsförmån avseende taxeringsår 2005. Vidare har skattetillägg påförts.

##### *Mäklarens yttrande*

Mäklare X har anfört bland annat följande. År 2003 var ett mycket expansivt år och företaget startade upp ett filialkontor samt anställde personal. Detta innebar tyvärr brister i företagets administrativa rutiner. Vid revisionen framkom till hans förvåning att tio provisionskvitton inte kommit bokföringsfirman tillhanda. Provisionerna hade dock kommit in på företagskontot. Inga intäkter har underhållits medvetet. Det är anmärkningsvärt att bokföringsfirman inte uppmärksammade misstämningen mellan inbetalade medel och avslut utan gissade sig till att inkomna medel utgjorde handpenningar. Några månader in i 2004 förbättrades rutinerna med ett flertal kontroller vilket gav ett mycket gott resultat. Vad gäller bilförmån har han följt rekommendationer från bokföringsfirman att inte ta upp leasingbilarna till förmånsbeskattning

då de nästan uteslutande används i tjänsten. Han vill också betona att han utan dröjsmål betalade de skatter och skattetillägg som han blev påförd efter revisionen.

Mäklare X har till yttrande fogat en skrivelse från ÅR vid redovisningsbyrån företaget A. ÅR har anfört bland annat följande. Brister i redovisningen uppstod eftersom ett fåtal intäktskvitton inte kom byrån tillhanda. Då underlag saknades bokfördes intäkterna felaktigt som klientmedel. Redovisningsbyrån har brustit i kontrollen och tar på sig skulden för detta. Observera att mäklare X inte tog ut pengarna.

#### *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, boendekostnads kalkyler, överlåtelseavtal, likvidavräkningar och 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 tre förmedlingsuppdrag återfinns i respektive köpekontrakt ett återgångsvillkor med följande lydelse.

*Köparna äger rätt att snarast låta sakkunnig besiktningsman undersöka fastigheten. Skulle besiktningen utvisa fel och brister utöver vad som finns upptaget i bilaga besiktningsrapport från F daterad [datum] och säljaren vägrar åtgärda dessa äger köparna rätt att häva köpet. Hävningsrätten upphör {datum} kl. 15.00 skriftligen till mäklaren på fax [faxnummer].*

#### *Mäklarens yttrande*

Mäklare X har anfört bland annat följande. Tanken har varit att parterna, om köparen anmäler fel eller brist som denne vill att säljaren skall åtgärda, avtalar genom ett tilläggsavtal när ett åtgärdande senast skall ha skett. Om parterna inte före angiven sista tidpunkt för köparens rätt att begära återgång kunnat enas, har köparen att begära återgång. Den sista meningen i villkoret kommer att förtydligas för att undvika eventuell risk för missförstånd.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Återgångsvillkoret*

I de aktuella återgångsvillkoret saknas en särskilt angiven tidpunkt för när säljaren senast skall meddela om denne åtar sig att åtgärda de fel eller brister som köparen åberopat. Mäklare X har anfört att parterna inom den tidsfrist som finns angiven för köparens rätt att begära återgång måste komma överens om ett eventuellt åtgärdande och att köparen, om överenskommelse inte nås, har att begära återgång inom tidsfristen. Formuleringen i villkoret medför dock att säljarens besked att denne vägrar åtgärda felen kan lämnas fram till tidsfristens utgång. Detta kan i sin tur medföra att köparen inte ges tillräcklig tid att överväga om denne därmed vill låta köpet återgå och att köparen inte har en praktisk möjlighet att begära återgång enligt anvisningen i villkoret.

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

2007-08-29:11

tolkning undviks. Mäklare X har medverkat till ett återgångsvillkor som är ottydligt formulerat. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att den kan stanna vid att uttala kritik.

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

#### *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 polisregister är det i första hand fällande domar beträffande förmögensbrott, ekonomisk brottslighet och våldsbrott som bör uppmärksammas. I kravet på redbarhet ligger givetvis också ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Vad som framkommit vid skatterevisionen medför att mäklare Xs redbarhet och lämplighet kan ifrågasättas. Särskilt allvarligt är att det rör sig om uppgifter som är hänförliga till hans mäklarverksamhet. Vid beaktande av vad mäklare X anfört avseende omständigheterna kring bristerna i deklARATIONERNA samt att den utvidgade granskningen inte lett till någon påföljd, finner Fastighetsmäklarnämnden dock att den kan stanna vid att meddela varning.

**2007-08-29:11**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

##### *Anmälan*

Skatteverket har inkommit med en anmälan i anledning av verkets omprövningsbeslut den 14 juni 2006 avseende fastighetsmäklaren X. Av beslutet framgår att Skatteverket till beskattning tagit upp 34 650 kr i oredovisade provisionsintäkter avseende taxeringsår 2003, 130 790 kr i oredovisade provisionsintäkter, 42 570 kr i intäkter i form av uttagsbeskattning, 42 100 kr i bilförmån och 13 639 kr i drivmedelsförmån avseende taxeringsår 2004 samt 24 000 kr i oredovisade provisionsintäkter och 14 577 kr i drivmedelsförmån avseende taxeringsår 2005. Vidare har skattetillägg påförts.

*Mäklarens yttrande*

Mäklare X har anfört bland annat följande. År 2003 var ett mycket expansivt år och företaget startade upp ett filialkontor samt anställde personal. Detta innebar tyvärr brister i företagets administrativa rutiner. Vid revisionen framkom till hans förvåning att tio provisionskvitton inte kommit bokföringsfirman tillhanda. Provisionerna hade dock kommit in på företagskontot. Inga intäkter har underhållits medvetet. Det är anmärkningsvärt att bokföringsfirman inte uppmärksammade misstämningen mellan inbetalade medel och avslut utan gissade sig till att inkomna medel utgjorde handpenningar. Några månader in i 2004 förbättrades rutinerna med ett flertal kontroller vilket gav ett mycket gott resultat. Vad gäller bilförmån har han följt rekommendationer från bokföringsfirman att inte ta upp leasingbilarna till förmånsbeskattning då de nästan uteslutande används i tjänsten. Han vill också betona att han utan dröjsmål betalade de skatter och skattetillägg som han blev påförd efter revisionen.

Mäklare X har till yttrande fogat en skrivelse från ÅR vid redovisningsbyrån företaget A. ÅR har anfört bland annat följande. Brister i redovisningen uppstod eftersom ett fåtal intäktskvitton inte kom byrån tillhanda. Då underlag saknades bokfördes intäkterna felaktigt som klientmedel. Redovisningsbyrån har brustit i kontrollen och tar på sig skulden för detta. Observera att mäklare X inte tog ut pengarna.

*Utvidgad granskning*

Fastighetsmäklarnämnden har i anledning av Skatteverkets anmälan funnit skäl föreligga för en utvidgad granskning av mäklare X verksamhet. Nämnden har begärt in kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, boendekostnadskalkyler, överlåtelseavtal, likvidavräkningar och i förekommande fall depositionsavtal i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 juli 2005 – den 30 juni 2006. Vid granskningen har följande framkommit.

I ett köpekontrakt återfinns ett återgångsvillkor med följande lydelse.

*Köparna äger rätt att snarast låta sakkunnig besiktningsman undersöka fastigheten. Skulle besiktningen utvisa fel och brister utöver vad som finns upptaget i bilaga besiktningsrapport från FSB Fastighetsbesiktning daterad [datum] och säljaren vägrar åtgärda dessa äger köparna rätt att häva köpet. Hävningsrätten upphör [datum] kl. 15.00 skriftligen till mäklaren på fax [faxnummer].*

I ytterligare tre förmedlingsuppdrag återfinns i respektive köpekontrakt ett återgångsvillkor med i huvudsak samma lydelse.

I ett förmedlingsuppdrag anges i köpekontraktet daterat den 26 juni 2006 att handpenningen skall inbetalas till klientmedelskontot den 7 juli 2006. Enligt tillägg till köpekontraktet daterat den 19 juli 2006 skall handpenningen inbetalas i och med undertecknandet av tilläggsavtalet. I likvidavräkningen anges att handpenningen inbetalats den 7 juli 2006.

*Mäklarens yttrande*

Mäklare X har anfört bland annat följande. Tanken har varit att parterna, om köparen anmäler fel eller brist som denne vill att säljaren skall åtgärda, avtalar genom ett tilläggsavtal när ett åtgärdande senast skall ha skett. Om parterna inte före angiven sista tidpunkt för köparens rätt att begära återgång kunnat enas, har köparen att begära återgång. Den sista meningen i villkoret kommer att förtydligas för att undvika eventuell risk för missförstånd.

2007-08-29:11

Köparna begärde återgång av köpet och erlade därför inte handpenningen den 7 juli 2006. Efter förhandlingar beslöt parterna i ett tilläggsavtal att fullfölja affären efter prisavdrag och vissa justeringar. Handpenningen erlades den 19 juli 2006. Vid utskrift av likvidavräkningen inför tillträdet uppmärksammade han inte att handpenningen faktiskt erlagts på annan dag än den genom mäklarsystemet med automatik angivna dagen.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Återgångsvillkoren*

I de aktuella återgångsvillkoren saknas en särskilt angiven tidpunkt för när säljaren senast skall meddela om denne åtar sig att åtgärda de fel eller brister som köparen åberopat. Mäklare X har anfört att parterna inom den tidsfrist som finns angiven för köparens rätt att begära återgång måste komma överens om ett eventuellt åtgärdande och att köparen, om överenskommelse inte nås, har att begära återgång inom tidsfristen. Formuleringen i villkoren medför dock att säljarens besked att denne vägrar åtgärda felen kan lämnas fram till tidsfristens utgång. Detta kan i sin tur medföra att köparen inte ges tillräcklig tid att överväga om denne därmed vill låta köpet återgå och att köparen inte har en praktisk möjlighet att begära återgång enligt anvisningen i villkoret.

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. Mäklare X har medverkat till ett återgångsvillkor som är otydligt formulerat. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att den kan stanna vid att uttala kritik.

#### *Felaktigt datum i likvidavräkningen*

Mäklare X har uppgett att likvidavräkningen av misstag kommit att innehålla ett felaktigt datum för när handpenningen betalades. Fastighetsmäklarnämnden stannar vid att påpeka att det ankommer på mäklaren att anpassa dokumenten till de aktuella förhållandena. Vad som i övrigt framkommit vid granskningen föranleder ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

#### *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 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 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.



Vad som framkommit vid skatterevisionen medför att mäklare X redbarhet och lämplighet kan ifrågasättas. Särskilt allvarligt är att det rör sig om uppgifter som är hänförliga till hans mäklarverksamhet. Vid beaktande av vad mäklare X anfört avseende omständigheterna kring bristerna i deklARATIONERNA samt att den utvidgade granskningen inte lett till någon påföljd, finner Fastighetsmäklarnämnden dock att den kan stanna vid att meddela varning.

## **2007-09-26:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om reglering av tillträdesdag, mäklarens kontrollskyldighet, hantering av handpenning och identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Köparna av tre fastigheter som mäklare X har haft i uppdrag att förmedla har i en anmälan riktat kritik mot mäklare X.

#### *Anmälan*

Anmälarna har anfört bland annat följande.

Den 20 mars 2006 skrev de köpekontrakt på de tre fastigheterna. I kontraktet angavs inte tillträdesdag. När det blev dags för betalning av fastigheterna gick de till banken för att efterhöra möjligheterna till lån. Bankmannen upptäckte då att den ena fastigheten var belagd med vilande lagfart och därmed uppstod en för dem mycket svår situation. De hade inte blivit upplysta om att den ena fastigheten endast hade vilande lagfart vid kontraktskrivningen.

När de fått information om den vilande lagfarten ringde de upp mäklare X för att ta reda på vad det innebar. Mäklare X uppgav att han trodde att det var något som var bra att ha om man t.ex. ville dela ut bitar av fastigheten till sina barn. De blev inte lugnade av mäklare Xs svar varför de kontaktade inskrivningsmyndigheten. Myndigheten förklarade för dem vad en vilande lagfart innebar och de fick även rådet att kontakta en advokat.

Den 1 april ringde mäklare X och sade att de skulle köpa de andra två fastigheterna för 1 400 000 och att de skulle betala 300 000 för den fastighet som endast hade en vilande lagfart. De tyckte inte att hans förslag var att betrakta som skäligt och valde att i detta läge kontakta advokat för att få reda i fastighetsaffären.

Likafullt kom nya köpekontrakt på beloppen som mäklare X framförde i telefon med anmodan att de skulle underteckna även dessa, trots att det redan fanns undertecknade köpeavtal. De brydde sig inte om att svara utan inväntade hjälpen från advokaten.

Efter ca 14 dagar ringde säljaren upp och undrade varför de inte skrev på. De svarade att de avböjt via telefon och uppmanade henne att byta mäklare eller ta hjälp av en person som kunde slutföra affären. Säljaren undrade om de kunde bestämma en ny tid på banken för att slutföra affären. Ny tid bestämdes till den 10 maj. Säljaren ville i detta läge att mäklare X

2007-09-26:1

skulle sända ett nytt kontrakt. På detta svarade de att det i så fall fick bli ett utkast som deras advokat skulle se över.

Nytt kontrakt kom och de vidarebefordrade det till advokaten. Efter att de skickat advokatens synpunkter på förslaget till säljaren avbokade säljaren mötet på banken den 10 maj.

Efter detta började fler kontraktförslag att komma. De ringde åtskilliga gånger och bad om ett möte med säljaren och mäklaren tillsammans med deras advokat för att reda ut situationen. De kontraktförslag som nu kom var riktigt illa och innehöll information som de inte tidigare blivit meddelade.

Nya avtal tecknas den 16 juni 2006 samma dag som tillträdet skedde för de två fastigheter som säljaren haft lagfart för. Vad gäller fastigheten med vilande lagfart skulle tillträde ske den 1 december eller senast 10 dagar efter att full lagfart för fastigheten givits till säljaren.

Mäklare X har å det grövsta åsidosatt säkerheten i fastighetsförvärvet både vad gäller kontraktets innebörd, deras rätt till dokumenterad information, utebliven information om arrendeförhållanden samt nyttjanderättsavtal.

De ställer sig även frågande till var den erlagda handpenningen tog vägen. Enligt säljaren så fick denne inte några pengar trots att beloppet kvitterades.

Anmälarna har till sin anmälan bland annat fogat ett antal köpekontrakt och köpekontraktförslag.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig samt inkomma med bland annat kopia av de handlingar som använts vid identitetskontrollen och hans noteringar om identitetskontroll.

Av den av mäklare X ingivna dokumenteringen återfinns enbart en notering om att uppdragsgivaren (ett dödsbo) är att betrakta som känd. Bland de inskickade dokumenten finns även en bouppteckning av vilken dödsbodelägarna framgår. Någon notering om identitetskontroll av köparna har inte ingivits.

#### *Mäklarens yttrande*

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Vid visningen av fastigheten var grannen behjälplig då han var den som hade bäst kännedom om fastighetens skick. Till visningen kom de blivande köparna och det visade sig att det var en av dem som hade störst kunskap om boningshusets standard.

Han upplevde en ganska irriterad stämning från köparnas sida vid köpekontraktets undertecknande den 20 mars, vilket ledde till att den överenskomna tillträdesdagen inte antecknades i kontraktet. Överenskommen tillträdesdag var den 1 april.

Det var när köparna gick till banken som mysteriet med den vilande lagfarten upptäcktes. Det var en miss av honom att inte upptäcka detta eftersom han har tillgång till fastighetsdata.

Redan innan köpekontraktet upprättades hade han föreslagit att de skulle köpa fastigheten, som senare visade sig ha vilande lagfart, först och därefter de två andra fastigheterna och

därmed fastighetsreglera. Omgående efter upptäckten av den vilande lagfarten lämnade han förslag om separata köpekontrakt.

Nu började problemen på allvar. På det ursprungliga köpekontraktet accepterade köparna den kortfattade texten under § 8 om undersökningsplikten. För varje nytt kontraktsförslag höjdes kraven på innehållet i § 8 och så småningom även § 9.

Det största problemet för affärens genomförande var dock köpeskillings fördelning på de olika fastigheterna. Köparna gjorde en värdeberäkning på de två fastighetsdelarna som var så uppenbart felaktig att han som mäklare inte kunde acceptera den. Han gjorde en grundlig värderingsjämförelse och föreslog kontrakt baserade på denna värdering. Köparna vägrade och kom hela tiden med nya invändningar. Till slut tröttnade säljaren och tog risken att acceptera en fullständigt felaktig värdefördelning. Den 16 juni tecknades köpekontrakt för samtliga fastigheter och köpebrev utfärdades för de två fastigheter som inte var belagda med vilande lagfarter.

Handpenningen erlades den 20 mars. Den del av handpenningen som avsåg de två fastigheter som inte var belagda med vilande lagfarter utbetalades på tillträdesdagen den 16 juni. Handpenningen som avser den fastighet som är belagd med vilande lagfart kvarstår på hans klientmedelskonto. Handpenningen kvitterades när det första köpekontraktet undertecknades och sattes in på klientmedelskontot helt enligt hans regeluppfattning.

Vad gäller identitetskontrollen så var säljaren ett dödsbo och samtliga dödsbodelägare var av honom kända. Den ena köparen var granne och väninna till säljaren och han har känt till henne i säkert 20 år varför han tycker att han känner till hennes identitet. Hennes son var den andra köparen och han har aldrig ifrågasatt att han är hennes son. Att den tredje köparen verkligen var sonens sambo var han säker på efter allt skvaller som förekommer på landsbygden. Allas identiteter blev bekräftade när han undersökte ansökan om förvärvstillstånd.

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

### *Reglering av tillträdesdagen*

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.

I det köpekontrakt som är daterat den 20 mars 2006 är inte tillträdesdagen reglerad. Enligt mäklare X var överenskommen tillträdesdag den 1 april.

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. Fastighetsmäklarnämnden vill även särskilt framhålla vikten av att tillträdesdag regleras i köpekontraktet då det med denna följer en rad viktiga rättsföljder.

Genom att inte ombesörja att tillträdesdag reglerades i köpekontraktet har mäklare X åsidosatt sin omsorgsplikt. Förseelsen motiverar en varning.

2007-09-26:1

### *Uppgift om vilande lagfart*

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 finner att mäklare X har brustit i sin kontroll av lagfartsförhållandena genom att inte uppmärksamma att den ena fastigheten var belagd med vilande lagfart. Förseelsen är varningsgrundande.

### *Hanteringen av handpenningen*

Enligt 12 § andra och tredje stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenning som fastighetsmäklaren tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat har överenskommit i särskild ordning. Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning skall hållas skilda från egna tillgångar.

När en mäklare 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. En överenskommelse om deposition är ett avtal mellan säljaren, köparen och mäklaren och skall bekräftas av samtliga tre parter. Även om en part är bunden av en muntlig överenskommelse får det dock anses höra till god fastighetsmäklarsed att en så viktig överenskommelse som en deposition av medel upprättas skriftligt och undertecknas av samtliga parter.

Genom att inte upprätta något skriftligt depositionsavtal har mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

### *Identitetskontroll*

Fastighetsmäklaren har en skyldighet att kontrollera uppdragsgivarens identitet när denne vill ingå ett uppdragsavtal med mäklaren. Mäklaren har även en skyldighet att kontrollera köparens identitet vid undertecknandet av köpekontraktet om köpeskillingen uppgår till minst 15 000 euro. Skyldigheten att kontrollera säljarens och köparens identitet kan enbart underlåtas under förutsättning att personen ifråga är känd för mäklaren. För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han eller hon utger sig för att vara. 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.

Säljaren var ett dödsbo och mäklare X har uppgett att samtliga dödsbodelägare var kända. Av utredningen framgår inte huruvida säljaren verkligen är att betrakta som känd i penningtvättslagstiftningens mening. Mäklare X har dock åtminstone sparat en notering om varför någon identitetskontroll inte gjordes.

Mäklare X har inte skickat in någon notering vad gäller identitetskontrollen av köparna. De omständigheter mäklare X anfört som skäl för att han inte betvivlade köparnas identiteter utgör inte sådana omständigheter som enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning kan anses medföra att en person är känd av mäklaren och att identitetskontroll därmed kan underlåtas. Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa all lagstiftning som är tillämplig på

mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget, i detta fall lagen om åtgärder mot penningtvätt. Genom att underlåta att kontrollera köparnas 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.

#### *Påföljd*

Mäklare X skall meddelas varning då han åsidosatt sin omsorgsplikt genom att inte verka för att tillträdesdagen reglerades i köpekontraktet daterat den 20 mars 2006. Han skall även varnas då han har brutit i sin kontroll av lagfartsförhållandena genom att inte uppmärksamma att den ena fastigheten var belagd med vilande lagfart. Han skall vidare meddelas varning då han inte upprättat något skriftligt depositionsavtal samt underlåtit att kontrollera köparnas identiteter.

### **2007-09-26:2**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om intyg vid transportköp enligt 7§ lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (SL)**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Bolaget A förvärvade i april 2005 en fastighet och överlät den vidare i juli 2005 genom ett s.k. transportköp. Fastighetsmäklaren X förmedlade den senare överlåtelsen och medverkade vid att upprätta bland annat köpehandlingar och ett entreprenadavtal mellan bolaget och de slutliga köparna. Köparna har inkommit till Fastighetsmäklarnämnden med en anmälan mot mäklare X och därvid anfört att de på grund av mäklarens försumlighet ålagts att betala stämpelskatt i samband med förvärvet.

#### *Anmälan*

Anmälarna har anfört bland annat följande. Mäklare X försummade att i transportköpehandlingen intyga att överlåtaren, bolaget A, och de i egenskap av köpare inte stod i visst förhållande till varandra. Förutsättningarna för skattebefrielse enligt 7 § SL uppfylldes därmed inte. Till följd därav ålades de att betala stämpelskatt helt i onödan.

Anmälarna har till anmälan fogat bland annat kopia av köpehandlingar, entreprenadkontrakt och brevväxling mellan anmälarnas ombud och mäklare X.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har anfört bland annat följande. Efter att bolaget A tillträtt fastigheten fick han uppdraget att förmedla försäljningen vidare samt att upprätta ett entreprenadavtal mellan bolaget och den slutlige köparen, då bolaget även bygger hus på entreprenad. Anmälarna blev de slutliga köparna och entreprenadavtal och en ”transportöverlåtelseförklaring” tecknades den 1 juli 2005. Inskrivningsmyndigheten i N beslutade därefter om skattebefrielse för anmälarna då skatten tidigare erlagts av bolaget A. Inskrivningsmyndigheten beslutade även om återvinning av hälften av det erlagda beloppet för bolaget A då detta i egenskap av

2007-09-26:2

juridisk person har att erlægga 3 procent i stället för 1,5 procent av köpeskillingen i stämpelskatt med påföljd att avräkning inte kunde ske till fullo. I mars 2007 fick han genom en skrivelse från anmälarnas ombud kännedom om att Kammarkollegiet överklagat inskrivningsmyndighetens båda beslut. Enligt uppgift från Kammarkollegiet hade man uppmärksammat att inskrivningsmyndigheterna gjorde olika bedömningar av vilka krav som kunde ställas på en transportköpehandling och intyget för att förutsättningarna för befrielse från stämpelskatt skulle vara uppfyllda. Kammarkollegiet ville därför få detta prövat av hovrätten. Efter det att Svea Hovrätt beslutat i enlighet med Kammarkollegiets yrkanden kan han konstatera att transportköpehandlingen inte uppfyllde formkraven för skattebefrielse i det att den saknade intyg att anmälarna och bolaget A inte stod i koncernförhållande med varandra. Det torde i och för sig vara uppenbart att ett sådant förhållande inte var för handen då anmälarna förvärvade fastigheten i egenskap av fysiska personer och inte en juridisk person. Det skall även noteras att inskrivningsmyndigheten först (felaktigt) fattade beslut om skattebefrielse och att inte heller Kammarkollegiet tyckte det var självklart att intyget var bristfälligt. Han medger alltså att transportköpehandlingen var bristfällig i ett avseende men denna brist skall inte drabba anmälarna då bolaget A enligt entreprenadavtalet skall stå för stämpelskatten. Han anser att det fel han begått måste anses vara ursäktligt och att det inte bör medföra disciplinär påföljd.

### Övrigt

Av två beslut från Svea Hovrätt, meddelade den 2 februari 2007 (mål nr --- respektive ---), framgår att hovrätten ändrat inskrivningsmyndighetens beslut om befrielse från stämpelskatt för anmälarna respektive återvinning av skatt för bolaget A. Som skäl för besluten har hovrätten anfört bland annat följande. Det intygande som avses i 7 § fjärde stycket SL skall således ske på heder och samvete och avse samtliga de förhållanden som anges i punkterna 1 till 3. I den transportköpshandling som har givits in till inskrivningsmyndigheten saknas sådant intygande beträffande de förhållanden som avses i punkten 3. Intyget uppfyller således inte kraven enligt 7 § SL och det har därför inte förelegat förutsättningar för befrielse från stämpelskatt. Det har därmed inte heller funnits förutsättningar för återvinning av skatt.

Det aktuella intyget som undertecknats av parterna den 1 juli 2005 har följande lydelse. *Förestående köp transporteras på XX och YY; och förklara undertecknade, säljare och köpare, på heder och samvete, att vederlag för överlåtten egendom inte i någon form lämnats eller skall lämnas utöver vad som framgår att den ingivna överlåtelsehandlingen och att ej heller eljest träffats avtal om annat tillägg till eller annan ändring i villkoren för tidigare förvärv än som angetts i denna handling.*

### Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av 7 § andra stycket SL framgår att skattebefrielse vid transportköp inte medges om

- 1) den som överlåtitt egendomen är en juridisk person som har köpt egendomen från en annan juridisk person, som ingår i samma koncern, och
- 2) den som förvärvat egendomen är en juridisk person som är moderföretag eller dotterföretag till den som överlåtitt egendomen till förvärvaren.

Av fjärde stycket samma lagrum framgår att vid begäran om tillämpning av denna paragraf skall överlåtaren och förvärvaren skriftligen samt på heder och samvete intyga

- 1) att ersättning för den överlåttena egendomen inte lämnats och inte heller skall lämnas utöver vad som framgår av den ingivna överlåtelsehandlingen,
- 2) att inte heller i övrigt avtal träffats om tillägg till eller annan ändring i villkoren för tidigare förvärv än vad som angetts i överlåtelsehandlingen samt
- 3) att förhållanden som avses i andra stycket inte föreligger.

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

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

Av utredning framgår att mäklare X medverkat vid upprättandet av det intyg som enligt 7 § SL krävs för att skattebefrielse skall medges vid transportköp. Det framgår vidare att anmälnarna och säljaren, efter hovrättens prövning, inte beviljats befrielse från stämpelskatt respektive återvinning av skatt då intyget inte formulerats i enlighet med nämnda bestämmelse. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X brustit i sina skyldigheter genom att upprätta det bristfälliga intyget. Förseelsen kan inte betraktas som ringa. Mäklare X skall därför meddelas varning.

### **2007-09-26:3**

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

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

##### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har den 10 oktober 2006 beslutat att undersöka huruvida anställda hos företaget A ägnar sig åt yrkesmässig fastighetsförmedling i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

Av uppgifter på hemsidan [www.---.com](http://www.---.com) reklambroschyrer, utställningar och av annonser i dagstidningar, kan läsaren ges intryck av att företaget A och dess anställda arbetar med förmedling i Sverige av olika objekt i utlandet. I den utskrift som Fastighetsmäklarnämnden inhämtat från hemsidan finns bl.a. följande att läsa.

”Företaget A är idag den största fastighetsmäklaren utmed Medelhavets kust. Det finns stora fördelar med att köpa Ditt hus från en välkänd och etablerad fastighetsmäklare. Företaget A hjälper Dig med allt från juridisk rådgivning till möblering av Ditt fastighetsköp i Spanien.”

”Vi kan erbjuda det bredaste utbudet av fastigheter på hela Costa Blanca, Costa Almeria och Cypern.”

I en reklambroschyr som tillställts Fastighetsmäklarnämnden står bland annat följande att läsa.

”Våra avdelningar i hela Europa hjälper till med att få alla dina frågor besvarade. Våra representanter är välinformerade och känner till de senaste rättsformalitetserna och alla nya fastigheter som finns till salu. All personal på företaget A besöker regelbundet Spanien och

2007-09-26:3

har utbildats för att besvara alla frågor som rör bostadsområden, service och fastigheter och dessutom känner de till de bästa investeringsmöjligheterna i Spanien. Experterna på företaget A deltar i alla större europeiska mässor och utställningar som rör fastigheter och turism, där våra attraktiva och speciellt designade montrar och stånd erbjuder våra kunder information om nya trender och den underbara livsstil Du kan njuta av i Spanien. Utställningarna ger Dig ett utmärkt tillfälle att lära känna alla de detaljer som ett liv i Spanien kan innebära och våra representanter kommer att besvara alla Dina frågor om fastigheter, livsstil och utlandsflytning.”

Enligt företaget A uppgivna ombud har företaget A inga registrerade mäklare anställda.

Företaget A har på Fastighetsmäklarnämndens frågor anfört i huvudsak följande.

Företaget A bokar visningsresor till bland annat Spanien, Grekland och Cypern. Informations- och visningsresorna sker i moderbolaget företaget B:s regi. Syftet med resorna är att moderbolaget på plats skall presentera och informera om sina tjänster och produkter. Bestämmer sig kunden för ett objekt förmedlar moderbolaget kontakt med en lokal fastighetsägare och/eller byggmästare för kontraktskrivning mm. Företaget B följer upp byggprocessen och besiktigar fastigheten när huset är färdigt. Bolaget erbjuder även möjligheter till finansiering, försäkringar och skatterådgivning i samband med utlandsflytten. Företaget A uppgift består endast av att boka visningsresor. Därefter sker all kontakt med företaget B.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden har tillsyn över registrerade mäklare. Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) skall nämnden anmäla till åklagare om nämnden anser att det finns anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Enligt 3 § är bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen tillämpliga oavsett var fastigheten är belägen om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige. Bestämmelsen tillkom som en följd av att det skett en kraftig ökning av försäljningen av utländska objekt till svenska köpare och att det fanns behov att ett uttryckligt besked om fastighetsmäklarlagen var tillämplig vid förmedling av fastigheter som var belägna utomlands.

I lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 17) sägs bland annat följande.

De särskilda krav som lagen om fastighetsmäklare ställer bör gälla all *förmedlingsverksamhet* som har så stark anknytning till Sverige att mäklarens kund och dennes motpart har anledning att förvänta sig att de skall skyddas av den svenska rättsordningen. Det saknar betydelse om fastigheten är belägen i Sverige eller utomlands eller om förmedlingen utförs av en svensk eller en utländsk mäklare.

Den aktuella bestämmelsen har enligt förarbetena (prop. s.64) utformats med utgångspunkt från att tyngdpunkten i mäklaruppdraget ligger i att anskaffa en för uppdragsgivaren lämplig avtalspart och det huvudsakligen är för det arbetet mäklaren får sin provision. Det anförs att

Marknadsföringen och de första kontakterna med presumtiva kunder är så viktiga delar av förmedlingsarbetet att de momenten tillsammans i detta sammanhang får anses utgöra en väsentlig del av förmedlingsuppdraget. Lagen skall alltså vara tillämplig på förmedlingsuppdraget i dess helhet när en mäklare marknadsför utländska objekt här och har kontakt med spekulanter här. Detta gäller oavsett om mäklaren dessutom biträder vid köpeförhandlingar, kontraktskrivning eller andra moment och utför detta arbete utanför Sverige.



Av företaget A:s marknadsföring framgår att man framförallt marknadsför ett boende i ett annat land med allt vad det innebär. Det finns dock en icke försumbar risk att marknadsföringen och de första kontakterna med presumtiva kunder uppfattas som fastighetsförmedling, vilket i sig är olämpligt och det kan dessutom strida mot god marknadsföringssed.

Utredningen i ärendet ger likafullt inte tillräckligt stöd för att antaga att anställda hos företaget A ägnar sig åt yrkesmässig fastighetsförmedling i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att ärendet kan avskrivas från vidare handläggning.

## **2007-09-26:4**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har den 6 juli 2007 beslutat att undersöka huruvida anställda hos företaget A ägnar sig åt yrkesmässig fastighetsförmedling i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

Av uppgifter på hemsidan [www.---.com](http://www.---.com) står bland annat följande att läsa.

”Företaget A:s verksamhet är att marknadsföra och förmedla utlandsboende för skandinaver över 50 år fyllda. Företaget A är exklusiv förmedlare åt företaget B.”

Företaget A har på Fastighetsmäklarnämndens frågor anfört i huvudsak följande.

Företaget B är ett Thailändskt onoterat aktiebolag. På sin anläggning i Thailand har man byggt 96 lägenheter med tillhörande faciliteter. Anläggningen är idag färdigbyggd och driftsatt. Företaget B erbjuder alla personer över 50 år och talandes ett skandinaviskt språk att bli aktieägare genom köp av ett antal olika aktieposter vilka i sig berättigar ägaren till dessa att ansöka om medlemskap i företaget B koncept för boende. Såsom medlem får man sedan nyttja anläggningens faciliteter och man har tillgång till boende i enlighet med storleken på den aktiepost man har införskaffat.

Företaget A har uppdraget från företaget B att hantera marknadsföringen av konceptet företaget B vilket innebär att företaget A tillhandahåller ett s.k. Showroom på ---, administrerar hemsida, tar fram marknadsplaner på uppdrag, skickar ut informationsmaterial till presumtiva kunder efter önskemål, representerar på utomlandsmässor m.m. Presumtiva kunder sätts i kontakt med företaget B så att dessa kan mötas på plats i Thailand för att kunna erhålla en personlig presentation av konceptet.

Företaget A sköter marknadsföring i Skandinavien på uppdrag av företaget B och fakturerar för detta arbete oberoende av utfall.

2007-09-26:5

Företaget A hanterar den grundläggande och breda marknadsföringen i Sverige genom tidningsannonsering, mässpresentationer m.m. Därefter hänvisas intresserade individer till företaget B i Thailand för fördjupad kontakt. Vanligtvis är nästa steg i processen att kunder besöker anläggningen i Thailand och där träffar anställd för presentationer och eventuell kontraktskrivning. Företaget A har inga registrerade fastighetsmäklare anställda.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Av företaget A:s marknadsföring framgår bland annat att bolaget förmedlar aktieposter som i sin tur ger tillgång till utlandsboende för skandinaver över 50 år och att bolaget är exklusiv förmedlare åt företaget B. Det finns en icke försumbar risk att marknadsföringen uppfattas som fastighetsförmedling, vilket i sig är olämpligt och det kan dessutom strida mot god marknadsföringssed.

Utredningen i ärendet ger dock inte tillräckligt stöd för att antaga att anställda hos företaget A ägnar sig åt yrkesmässig fastighetsförmedling i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att ärendet kan avskrivas från vidare handläggning.

**2007-09-26:5**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

#### **Bakgrund**

Den 23 och den 27 mars 2007 erhöll Fastighetsmäklarnämnden besked från kronofogdemyndigheten och Rikspolisstyrelsen att mäklare X var restförd med sammanlagt 347 775 kr och att han den 2 juni 2006 var misstänkt för narkotikabrott och rattfylleri under påverkan av narkotika.

Den 17 september 2007 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklare X var restförd med 263 902 kr och 88 986 kr avseende enskilda och allmänna mål. Vidare uppgav denna myndighet att i maj 2007 betalade mäklare X 1 715 kr avseende fordonsskatt och att staten tillgodogjorts med 10 680 kr i överskjutande skatt avseende inkomståret 2005.

I anledning av uppgifterna från mars 2007 förelades mäklare X att yttra sig över uppgifterna samt till Fastighetsmäklarnämnden ge in en förteckning över förmedlingsuppdrag som han erhållit och avslutat under år 2006. Mäklare X har besvarat nämndens föreläggande. Därefter har nämnden den 18 april 2007 och vid ytterligare tre tillfällen förelagt mäklare X att till

nämnden ge in vissa handlingar rörande de av honom redovisade uppdragen. Mäklare X har beviljats anstånd vid tre tillfällen varav två av dessa anstånd hade begärts av mäklare X först sedan tiden hade gått ut för att besvara föreläggandena. Vid nämndens senaste föreläggande den 21 augusti 2007 förelades mäklare X att senast den 27 augusti 2007 ge in tidigare begärda handlingar. Mäklare X har inte lämnat in några handlingar till nämnden. Vidare har mäklare X i de tre senaste föreläggandena erinrats om att underlåtenhet att besvara nämndens förelägganden kan medföra att hans registrering återkallas.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Enligt 7 § andra stycket fastighetsmäklarlagen är en mäklare skyldig att lämna Fastighetsmäklarnämnden de uppgifter som begärs för tillsynen. Enligt 8 § första stycket 3 skall nämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen.

Mäklare X har vid fyra tillfällen förelagts att ge in vissa handlingar till Fastighetsmäklarnämnden. Han har vid tre tillfällen medgett anstånd. Han har trots dessa, och trots att han vid tre tillfällen upplysts om att han kan komma att avregistreras om nämndens förelägganden inte besvaras, aldrig inkommit med efterfrågade handlingar.

Mäklare Xs skuldsättning ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att starkt ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare. Därtill kommer mäklare Xs hantering av ärendet hos nämnden. Han har inte gett in begärda handlingar till nämnden. Han har informerats om vikten av att nämndens förelägganden besvaras och följderna av att så inte sker. Mäklare Xs agerande har medfört att han förhindrat nämndens möjligheter till en granskning av hans verksamhet.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X på ett allvarligt sätt försvårat nämndens möjligheter att utöva tillsyn över honom och hans verksamhet som mäklare. Detta är en så allvarlig förseelse att den i sig motiverar en avregistrering.

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

2007-09-26:6

Beslutet gäller omedelbart.

## **2007-09-26:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens information i samband med tecknande av förhandsavtal**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X kritiserats för sitt handlande i samband med tecknande av ett så kallat "förhandsavtal" vid köp av bostadsrätt som ännu inte uppförts.

#### *Anmälan*

Anmälarna har bland annat anfört följande. I början av maj 2005 salufördes genom fastighetsmäklaren X tio stycken radhus som skulle upplåtas med bostadsrätt. Vid deras beslut att ingå förhandsavtal hade de endast tillgång till ritningar, prospekt med bilder, en modell av husen samt muntlig information som lämnades av mäklare X. De trodde att de ingick förhandsavtal om ett radhus som överensstämde med kontraktshandlingarna samt marknadsföringen. Det kom emellertid att genomföras ändringar som innebar att en hiss skulle installeras i varje lägenhet, att samtliga franska balkonger togs bort, att husen som i stort skulle uppföras i sten istället kom att uppföras i trä, att ett bullerplank skulle uppföras som gjorde att utsikten mot vattnet kom att påverkas negativt och att standarden i husen var högst ordinär trots löfte om motsatsen. Mäklare X synes inte ha kontrollerat riktigheten av den information som han lämnat vid marknadsföringen av lägenheterna. Detta då beskrivningen i vissa delar - medvetet eller omedvetet - varit otydlig, ofullständig och direkt vilseledande. Mäklare X har därför på ett anmärkningsvärt sätt åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare. De har i flera hänseenden blivit direkt vilseledda vid tecknandet av förhandsavtalet och mäklare X har genom sin vårdslöshet förorsakat dem ekonomiskt skada. Mäklare X har även vägrat göra en anmälan till sitt försäkringsbolag.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har anfört följande.

Uppdraget bestod av att för en bostadsrättsförening teckna så kallade förhandsavtal mellan föreningen och de så kallade förhandstecknarna. Det skiljer sig från uppdrag som avser bostadsrätter vilka är uppförda. HSB har byggt bostäderna i samarbete med ett byggbolag och de har bedrivit verksamhet i ett gemensamt kommanditbolag. Byggherren (dvs. HSB och byggbolaget) har förbehållit sig rätten att under byggproduktionen företa ändringar. Han har informerats om att vissa ändringar ägt rum och att byggherren erbjudit förhandsköparna att utan kostnad låta förhandsavtalen återgå vilket även omfattar återbetalning av erlagd förskotts betalning. - En fastighetsmäklare kan endast vidarebefordra byggherrens handlingar då det är fråga om förhandsöverlåtelse beträffande ännu inte uppförda byggnader. Att som mäklare upprätta en byggnadsbeskrivning, och därmed föregripa hela byggprocessen med reservation om ändringar är inte möjligt, vilket är ett skäl till att förhandsavtal tecknas. Denna information erhöll anmälarna före avtalets ingående. Om byggherren verkställt förändringar, under

åberopande av att denne har förbehållit sig denna rätt, kan detta inte läggas honom till last. Han vill även framhålla att anmälarna före avtalets ingående erhöll skriftlig information om att köpa bostadsrätt. Han förstår inte hur anmälarna räknat ut sitt krav på skadestånd. Vidare är uppgiften om att han vägrat göra skadeanmälan felaktig.

#### *Handlingar i ärendet*

Information om att köpa ny bostadsrätt, förmedlingsavtal och förhandsavtal.

Av ett informationsblad "Att köpa ny HSB-bostadsrätt" daterat den 25 februari 2005 framgår bl.a. följande.

*När du bestämt dig för att köpa en lägenhet tecknas ett förhandsavtal. Då betalas en viss del – 10 %- av den totala insatsen som förskott dock max 100 000:- kronor. Resterande del av insatsen betalas ca 14 dagar före inflyttning. Förhandsavtalet är bindande och kan inte överlåtas eller pantsättas ...*

Av ett *förmedlingsavtal* den 1 april 2005 mellan bostadsrättsföreningen ... och mäklare X framgår bland annat följande.

#### § 4

*Då uppdraget avser förmedling av ännu ej uppförda byggnader har mäklaren ej upprättat närmare beskrivningar över byggnader ej heller annonser eller övrigt marknadsföringsmaterial. Samtliga handlingar beträffande marknadsföring, annonser, ritningar etc har således upprättats av brf ... och KB ...*

*Brf ... ansvarar för all annonsering och allt reklammaterial kring projektet och skall svara för kostnaderna därför.*

#### § 5

*Mäklarens uppdrag omfattar följande:*

*Visning av den då obebyggda fastigheten. Visning av brf ... upprättad modell.*

*Vidarebefordra av KB ... upprättade handlingar beträffande byggprojektet, d v s ritningar (med reservation för förändringar), tomtkarta samt av KB ... upprättade marknadsföringsmaterial.*

*Vidarebefordra för Bostadsrättsföreningen ... gällande ekonomisk prognos (år 1) samt handling som återger uppgift om insatser och avgifter (med reservation för ändringar). - Biträda då köpare undertecknar förhandsavtal vilket är upprättat av brf*

...  
...

I 5 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991: 614) anges följande.

*En bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.*

*Ett förhandsavtal innebär att föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten. Förhandstecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.*

I 5 kap. 3 § bostadsrättslagen anges bl.a. följande. *Ett förhandsavtal skall upprättas skriftligen. I avtalet skall följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för överlåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten, och i förekommande fall, ett belopp som lämnats i förskott.*

2007-09-26:7

*De beräknade avgifterna för bostadsrätterna skall grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet*

...

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Tecknande av förhandsavtal regleras inte i fastighetsmäklarlagen. Den fastighetsmäklare som åtar sig att förmedla ännu ej uppförda byggnader har emellertid iaktta god fastighetsmäklarsed vilket bland annat innebär att följa den lagstiftning som är tillämplig på området. Härav följer att mäklaren vid medverkan till upprättande av förhandsavtal, som skall vara skriftligt, skall beakta vad som anges i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen om innehållet i ett förhandsavtal.

Fastighetsmäklaren skall även iaktta de bestämmelser i fastighetsmäklarlagen som kan vara tillämpliga. Av omsorgsplikten enligt 12 § fastighetsmäklarlagen följer bland annat att mäklaren bör lyfta fram de särskilda omständigheter som är förenade med tecknande av ett förhandsavtal. Mäklaren bör bland annat upplysa om att det är ett avtal om *framtida* upplåtelse av en bostadsrätt och att parterna i ett förhandsavtal är bostadsrättsföreningen och en framtida bostadsrättshavare (förhandstecknaren).

Av handlingarna i ärendet framgår att det förhandsavtal som tecknats mellan bostadsrättsföreningen och anmälarna innehåller de obligatoriska uppgifter som avtalet skall innehålla enligt 5 kap. 3 § bostadsrättslagen. Till förhandsavtalet har bifogats bl.a. insatser och avgifter, kostnadskalkyl, ekonomisk prognos, rumsbeskrivning, lägenhetsförteckning och en ritning. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X vid förmedling av aktuellt projekt och tecknande av förhandsavtal har iakttagit vad som får anses följa av god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

### *Övrigt*

Fastighetsmäklarnämnden prövar inte frågor om skadestånd utan sådana krav får framställas i särskild ordning.

**2007-09-26:7**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling från närstående vid samma mäklar företag, boendekostnadskalkyl m.m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet vad avser mäklare Y.

### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet kritiserat att mäklare X haft i uppdrag att förmedla en fastighet åt mäklare Y i det mäklar företag där båda är verk samma som fastighetsmäklare.

### *Anmälan*

Anmälan har bland annat uppgett följande. Mäklare Y var säljare av en fastighet och mäklare X fastighetsmäklare avseende objektet. De anser att de båda mäklarna måste anses som närstående då de är ekonomiskt beroende av varandra. De har inte fått något erbjudande om att erhålla en boendekostnadskalkyl. Det har vidare kommit fram att huset är byggt med svart arbetskraft. Mäklare X har flera gånger sagt att arbetet utförts av professionella hantverkare. Huset var inte färdigt när kontraktet skrevs den 3 maj 2006 och datum för inflyttning angavs till den 10 augusti, vilket sedermera kom att ändras till den 25 augusti. Vid slutbesiktningen den 3 augusti konstaterades flera fel som inte åtgärdats. De har utfört en egen besiktning varvid konstaterats ett flertal fel av allvarlig karaktär. Efter inflyttningen ändrades uppfarten eftersom den delvis låg på grannens mark.

Mäklare Y har av nämnden bland annat tillfrågats om huruvida han driver handel med fastigheter och även om sin roll i företaget och förhållande till mäklare X.

Mäklare X har av nämnden tillfrågats bl.a. om sin roll i företaget.

### *Mäklaren Y*

Mäklare Y har bland annat anfört följande. Han bedriver inte handel med fastigheter. Det var av privata skäl han var tvungen att sälja. Han gifte sig 2005 med en kvinna som inte önskade bosätta sig på den aktuella fastigheten som han påbörjat byggnation av innan han träffade henne. Han har därför låtit mäklare X förmedla sin privata fastighet. - Alla aktierna i bolaget ägs av honom och mäklare X är anställd och suppleant. Köparna hade, före det att kontraktet skrevs, talat med grannarna och visste att han och mäklare X var mäklare vid samma företag. Fastigheten var slutbesiktigad och klar. Beträffande uppfarten så kunde inte ens grannen från början säga var gränsen gick på grund av att det fanns en allmänning bredvid grannens tomt. Efter det att lantmätaren fastställt att tre till fyra kvm tillhörde allmänningen så återställde han ytan vilket anmälan godkände.

### *Mäklaren X*

Mäklare X har bland annat uppgivit följande. Han är suppleant i styrelsen. Förmedlingen avsåg mäklare Ys privata bostad. Slutbesiktning var gjord och godkänd och ändringen av uppfarten blev godkänd av köparen. Köparna saknade fast inkomst eftersom maken var arbetslös och frun studerade. Boendekostnadskalkyl var inte möjlig att göra då en sådan bygger på inkomster och bokostnad. Saknas en parameter kan någon kalkyl inte göras. Han förklarade att han inte kunde kontakta någon bank för deras räkning eller göra någon boendekostnadskalkyl. Ett avstående från boendekostnadskalkyl kunde inte heller presteras då förutsättningen för detta inte existerade.

### *Handlingar i ärendet*

I ärendet har bland annat getts in följande dokument: Köpekontrakt, uppdragsavtal, objektsbeskrivning, besiktningsprotokoll och ett dokument där det framgår att mäklare Y utbetalat en ersättning om 50 000 kr till köparna med anledning av fel och brister på fastigheten.

2007-09-26:7

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Förmedling till närstående*

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.

Frågan vem som är att betrakta som närstående regleras i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672). Begreppet närstående omfattar bland annat en annan delägare som i denna egenskap får anses ha ekonomisk gemenskap med annan delägare (punkten 1) och chefskap dvs. den som genom ledande ställning har ett bestämmande inflytande över mäklarens verksamhet till exempel verkställande direktör och arbetande styrelseledamot (punkten 3).

### *Förmedling från närstående*

Förmedling *från* närstående, som aktualiseras i ärendet, regleras inte direkt i fastighetsmäklarlagen utan prövas utifrån vad som följer av god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden anser att grunderna för 13 § även kan tillämpas på förmedling från närstående. Kammarrätten har i två avgöranden uttalat att det finns risk för att mäklare vid förmedling av en närståendes fastighet kan komma att påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härmed kan komma att äventyras. Förmedling från närstående ansågs därför inte lämpligt. Med hänvisning till att mäklarna iakttagit vad som föreskrivits i Konsumentverkets riktlinjer om tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster (KOVFS 1996:4) meddelades emellertid inte någon varning i dessa båda fall. (Kammarrätten i Stockholm den 21 september 2004 mål nr 6721-03 och 2226-04). I Konsumentverkets riktlinjer angavs bl.a. att det i köpekontraktet skulle anges att fastighetsmäklaren eller honom närstående var avtalspart. Om en mäklare inte följt Konsumentverkets riktlinjer har Kammarrätten liksom underinstanserna ansett att mäklaren åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att förmedla från närstående, vilket medfört varning. (Kammarrätten i Stockholm den 20 december 2004 mål nr 4882-04). Konsumentverkets riktlinjer har upphört att gälla den 30 april 2007.

Mäklare Y har uppgett att han äger samtliga aktier i mäklarbolaget och att mäklare X är anställd och suppleant i styrelsen för bolaget. Under dessa förutsättningar gör Fastighetsmäklarnämnden bedömningen att mäklare Y har en ledande ställning på mäklarföretaget och därför att betrakta som närstående till mäklare X enligt 4 kap. 3 § punkten 3 konkurslagen. Härav följer att mäklare X, som åtagit sig det aktuella förmedlingsuppdraget, förmedlat en fastighet *från* en närstående vilket står i strid med god fastighetsmäklarsed. Någon uppgift har inte heller lämnats i köpekontraktet eller i objektsbeskrivningen som utvisar att mäklare Y är närstående. Konsumentverkets riktlinjer har således inte iakttagits. Mäklare X skall därför meddelas varning.

### *Boendekostnadskalkyl*

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Det åligger således mäklaren att upprätta en kalkyl såvida inte köparen avstår från en sådan. Eftersom mäklaren vid avstående från kalkyl har att styrka att så skett bör mäklaren se till att köparens avstående sker skriftligt. Så har inte skett och mäklare X har således brutit mot 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.



*Övrigt*

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

Ärendet avseende mäklare Y skall avskrivas.

*Påföljd*

Mäklare X har utan att vidta erforderliga informationsåtgärder medverkat till att förmedla en fastighet från en närstående till honom och dessutom underlåtit att upprätta en boendekostnads kalkyl. Han skall därför meddelas varning.

**2007-09-26:8****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden ifrågasattes om inte mäklare X marknadsfört ett objekt genom att använda ett s.k. lockpris i marknadsföringen.

Mäklare X har inkommit med yttrande och tillbakavisat kritiken. Han har till sitt yttrande fogat bl.a. ett uttalande från säljaren av objektet samt kopia av identitetshandlingar avseende parterna.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskning av handlingarna i ärendet noterat att det av den inskickade handlingen som är rubricerad ID-kontroll inte framgår när kontrollen av uppdragsgivarna respektive köparna utfördes.

Mäklare X har i kompletteringar till Fastighetsmäklarnämnden i huvudsak anfört följande.

Vid kontraktskrivningen var det en livlig diskussion kring olika frågor. Tyvärr missade han att kopiera parternas id-handlingar. Han såg till att så snart som möjligt efter detta tillfälle ordna detta. Vikten av id-kontroll är noga inpräntad i honom och hans medarbetare. Id-kontrollen av uppdragsgivarna gjordes vid intaget, d.v.s. vid besöket på fastigheten inför undertecknandet av uppdragsavtalet och av köparna vid kontraktskrivningen. Idhandlingarna kopierades dock vid senare tillfälle.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Av 4 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt framgår att identitetskontroll är obligatorisk då en person vill inleda en affärsförbindelse med fastighetsmäklaren. Mäklare X har uppgivit att han gjort identitetskontroll av uppdragsgivarna inför undertecknandet av uppdragsavtalet och av köparna vid kontraktskrivningen. Fastighetsmäklarnämnden vill i detta sammanhang påpeka att det av nämndens allmänna råd (FMN 2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår att fastighetsmäklaren alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och

2007-09-26:9

därvid notera datum för genomförd identitetskontroll. Mäklare X borde således ha gjort noteringar i samband med att respektive kontroll faktiskt utfördes även om kopieringen av handlingarna utfördes vid senare tillfälle.

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

Ärendet skall med ovanstående påpekande avskrivas från vidare handläggning.

## **2007-09-26:9**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares medverkan till personskada, villkor i uppdragsavtal, utformning av återgångsklausul och identitetskontroll samt mäklares agerande vid uppdragsgivarens uppsägning m.m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning

### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en fastighet. Mäklare X har haft i uppdrag att förmedla objektet. Anmälaren har bl.a. kritiserat mäklare X för att denne underlåtit att ombesörja att en garderobsvägg sattes fast efter en utförd besiktning. Detta har medfört att delar av väggen föll ner och skadade anmälaren i huvudet. Vidare har anmälaren påtalat oklarheter i samband med återgång av köpet och uppsägning av förmedlingsuppdraget.

#### *Anmälan*

Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

I september 2006 köpte hon en lägenhet och önskade därför sälja sitt hus. Hon fick förslaget från sin bank att anlita någon av deras mäklare. Uppdraget med ensamrätt upphörde efter tre månader. Efter rekommendation från medarbetare och bekanta anlät hon mäklare X. De skrev nytt uppdragsavtal i december. Den 8 februari 2007 skrevs kontrakt med en köpare med avtalad dag för tillträde den 1 mars 2007. En tid efter kontraktsskrivningen meddelade köparen att denne önskade göra en besiktning. Hon blev förvånad eftersom hon haft årliga besiktningar sedan 2002. Hon hade också fått en besiktning utförd i det tidigare förmedlingsuppdraget. Besiktningen genomfördes av köparen mitt på dagen. Hon hade inte möjlighet att vara närvarande men mäklare X var med. Mäklaren berättade på telefon att köparen inte var nöjd och att priset måste ändras. Samma dag när hon kom hem till bostaden och skulle lägga ifrån sig sin kapp föll delar av en garderobsvägg över henne och hon fick en rejäl smäll. Ett par timmar senare mailade hon till mäklare X som svarade ”Du kan naturligtvis sätta fast garderobsväggen själv, men vi ansåg det onödigt eftersom K vill göra en ny besiktning tillsammans med en egen besiktningsman senare i veckan”. Hon fick inte någon ursäkt. Dagen efter satte K fast garderoben utan ett ord. Händelsen polisanmäldes som vållande till kroppsskada. Mäklaren angavs som vittne. Polisen har avskrivit ärendet. Köparen utförde en ny besiktning och mäklare X meddelade att det fanns stora fel i fastigheten. Köparen framställde vissa krav och inflyttningdagen närmade sig. Mäklare X kunde inte ge något besked. Fredagen den 23

februari 2007 fick hon tillbaka nyckel och dokument gällande huset. Dagen efter kom K och visade besiktningsprotokollet. Hon visste då fortfarande inte vad som gällde för överlåtelsen. Hon avvaktade medan mäklare X hade semester. När han kom tillbaka fick hon påpekande om att skriva på uppsägningen. Hon önskade då att han formellt avslutade uppdraget. Mäklare X ställde krav på fyra veckors uppsägningstid efter skriftlig uppsägning. I hans meddelande fanns också efternamnet på ett antal spekulanter. Hon anlidade en ny mäklare som fick fullmakt att kommunicera med mäklare X men de fick aldrig den efterfrågade listan med spekulanternas hela namn, adress och telefonnummer. Huset såldes till slut genom den nya mäk-laren efter ett antal bud.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har inkommit med yttrande och sammanfattningsvis anfört följande.

#### *Garderobshändelsen*

Säljaren ansvarade för att göra samtliga utrymmen besiktningsbara. Hon överlät det till köpa-ren. För att besiktiga grunden var man tvungen att demontera en del av garderobssektionen. Detta hade säljaren lämnat sitt godkännande till. Han var själv närvarande men utförde inte någon del av arbetet. Han har bett om ursäkt både för egen och för köparens räkning. Han har inte fått uppfattningen att det var fråga om en allvarligare skada och säljaren, som är läkare, har inte uppsökt akuten. Det var en ren olyckshändelse. Väggen var inte lös utan provisoriskt fastsatt med skruvar. Detta meddelades säljaren på telefon och godtogs av henne. Han har inte haft för avsikt att skada säljaren.

#### *Uppdragsavtalet*

Säljaren ville inte teckna nytt tremånadersavtal på grund av hennes tidigare erfarenheter. Där-för skrevs uppdragsavtalet med fyra veckors löpande uppsägning, dock längst tre månader. Detta gjordes av praktiska skäl, för att slippa skriva om avtalet efter en månad. Hans avtal daterades korrekt och han trodde att även hennes avtal var daterat. Möjligen kan misstaget bero på att det var ganska mörkt hemma hos säljaren då uppdragsavtalet undertecknades.

Uppdragsavtalens villkor återges nedan.

#### *Återgångsklausulen*

Efter besiktningen ringde köparen honom och ville sänka priset med 300 000 kr eftersom det framkommit så stora, allvarliga fel och brister. Om säljaren inte gick med på det ville köparen frånträda köpet enligt besiktningsklausulen. Säljaren gick inte med på någon sänkning av priset alls. Efter ny kontakt med köparen framförde han till säljaren att köparen ”hävde avta-let”. Säljaren kunde inte ange ”någon tid” för ett personligt möte på mäklarens kontor. Köpa-ren skrev då själv ”en hävning” och åkte till säljaren med den. Köparen var irriterad på sälja-ren för att hon brustit i sin upplysningsplikt, för att hon vägrade komma till möten på mäklar-kontoret och för att hon inte skrev på avtalet om återgång av köpet.

Det står (i villkoret) att köparen omgående skall beställa besiktning. Så fort besiktningen var klar skulle köparen godkänna eller häva avtalet. Det var väldigt kort tid mellan kontrakt och tillträde. Säljaren påstod att hon hade extra försäkring mot fukt i grund med kunde inte hitta några handlingar. ”Detta visade sig senare vara helt osant.”

Vid anmärkning av provtryckning skulle behörigt bolag omgående täta rökgasgången. F är ett mycket välrenommerat företag och det kan ta en till två veckor. Även detta gick tydligt igenom. Alla frågor om hävning eller annat skulle naturligtvis gå genom honom. Självklart

2007-09-26:9

togs detta upp vid genomgången av avtalet. Köparen anmälde direkt till honom om fel, precis som avtalats.

Besiktningsmän har god kännedom om vad olika åtgärder kostar. Många känner hantverkare som kan göra uppskattningar. Han har dessutom själv ganska god prisuppfattning och god kontakt med flera mindre byggföretag. I detta fall var kostnaderna långt över 100 000 kr. Om skadan varit på gränsen till det avtalade beloppet 30 000 kr och parterna inte kunnat enas så hade det varit enkelt att beställa offert från minst två byggföretag.

Han upprättade en handling för hävande av köpekontraktet men säljaren vägrade att skriva under. Köparen upprättade då en egen blankett och åkte till säljaren. ”Hävningen vilar på allvarliga skador som överstiger 30 000 kr ...” Köparen menar också att säljaren lämnat felaktig information bl.a. i frågelistan. Vid kontraktskrivningen gick han noga igenom avtalet, särskilt de klausuler som inte var förtryckta. Det tog en och en halv timme eftersom parterna hade många frågor. Han förklarade att det inte fanns någon ”ångervecka”. Om köparen inte ville fullfölja affären var han skyldig att göra det enligt avtal. Han betonade att om det skulle hända någon olycka – som gjorde att någon av parterna inte ville fullfölja avtalet – så skulle denne omedelbart ta kontakt med honom.

Han erkänner att han blandat ihop orden återgång och hävning men ingen av parterna har lidit någon skada av det.

#### *Identitetskontroll*

”Identitetskontroll av köparna med körkort. Kontakt med köparnas bank ... att lånelöfte fanns och affärer tillråds. Jag kontrollerar också att tel är köparnas”.

#### *Uppsägningen av uppdraget*

Under sin semester fick han inte ett enda samtal från säljaren. Han hade en registrerad mäklare som ersättare under tiden. Därefter kontaktade han säljaren på nytt för ett möte men hon vägrade komma. Han överlämnade spekulantlista med namn via e-post men säljaren ville även ha adress och telefonnummer. Han postade då en sådan lista till henne. Säljaren påstod att denna lista inte kommit fram. Han erbjöd säljaren att hämta listan på kontoret men hon avböjde. En mäklare har ringt ett flertal gånger och hotat bland annat med anmälan till Fastighetsmäklarnämnden. Han har mottagit ett fax med begäran att skicka listan till mäklaren men vågade inte göra detta. Han avser att redovisa till sin uppdragsgivare och ingen annan.

Under rådande omständigheter tyckte han att det var säkrast att få en skriftlig uppsägning för att undvika missförstånd. I hans e-post till anmälararen står det fyra veckor. Det är en ren felskrivning. Det skall vara tio dagar. Felskrivningen spelade inte någon roll eftersom säljaren beslutade sig för att bo kvar.

Säljaren begärde nycklar och handlingar i retur och de lämnades i hennes låsta brevlåda.

#### *Handlingar i ärendet*

##### *Uppdragsavtal*

Anmälararen har skickat en kopia av uppdragsavtalet till Fastighetsmäklarnämnden. I avtalet finns följande villkor avseende giltighetstid förtryckt; *Detta uppdrag gäller – med ensamrätt – under en tid av \_\_\_\_ månader t.o.m. den \_\_\_\_ Efter denna dag gäller förmedlingsuppdraget tills vidare, utan ensamrätt, tills uppsägning sker.* I kontraktet har ordet ’månader’ strukits för

hand och ersatts med följande tillägg. *4 veckors löpande uppsägning.* Efterföljande stycke lyder.

*Under tiden för ensamrätt får uppdragsavtalet sägas upp endast med fastighetsmäklarens skriftliga medgivande. Under tid då ensamrätt ej föreligger gäller ömsesidig uppsägningstid om tio dagar.*

Både uppdragsgivaren och mäklare X har undertecknat handlingen. Dateringar saknas.

I den kopia av uppdragsavtalet som mäklare X skickat in finns en datering vid uppdragsgivarens namnteckning – den 3 december 2006. I övrigt föreligger inte några skillnader mellan dokumenten.

#### *Köpekontrakt*

I köpekontraktet som undertecknats av köpare och säljaren den 8 februari 2007, med avtalat tillträde den 1 mars 2007, finns under § 11 följande villkor om Fastighetens fysiska skick.

--- *Köparen har rätt att omgående beställa jordabalksbesiktning av behörigt besiktningsbolag. Visar besiktningen allvarliga fel och brister som tillsammans uppgår till minst 30 000:- att åtgärda har vardera part rätt att häva detta avtal utan kostnader eller diskutera prisnedsättning. Denna rätt gäller ej sådant som är direkt synligt, upptaget i frågelistan eller upptaget i Anticimex försäkringsbrev och besiktningsprotokoll.*

*Köparen har rätt att provtrycka rökgasgången till braskaminen övre plan via skorstensfejarmästare. Visar provtryckningen anmärkning som måste åtgärdas, beställer säljaren via behörigt bolag och betalar åtgärden. Provtryckningen betalas av köparen.*

#### *Spekulantlista*

I e-postmeddelande som skickats som svar på meddelande från anmälaren den 14 mars 2007 har mäklare X skrivit bland annat följande.

--- *I detta fall är våra mellan havande avslutade men enligt avtalet har du 4 veckors uppsägning och jag har ännu ej emottagit någon uppsägning. Lämpligen bör du säga upp vårt avtal så att inget missförstånd sker. Skulle någon av mina tidigare kunder teckna avtal med dig utgår arvode enligt avtal. Detta är brukligt och praxis i branschen. Dessa kunder har anmält intresse för din villa ---* Efternamnet på sexton spekulanter anges i löpande text utan annan information.

Till yttrandet har mäklare X bland annat fogat en handling med ”lista på kunder som besökt mina visningar av fastigheten ---”. Listan innehåller namn och telefonnummer till sexton personer.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med kompletterande uppgifter om identitetskontrollen. Han har i huvudsak anfört att säljaren var kollega och nära vän till en tidigare uppdragsgivare, att han kontaktat säljarens bank, att han inte hade möjlighet att ta kopia av parternas körkort i samband med identitetskontrollen vid kontraktskrivningen och att han avser att fortsättningsvis förbättra sina rutiner i detta avseende.

2007-09-26:9

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Garderobshändelsen*

Av omsorgsplikten följer en skyldighet för mäklare som medverkar i samband med besiktning eller liknande undersökning av objektet att tillse att bostaden lämnas så att det inte föreligger risk för skada för ägaren eller annan. Mäklare X har uppgivit att garderobsväggen inte var lös utan provisoriskt fastsatt med skruvar och att han meddelat detta till uppdragsgivaren som skall ha godtagit åtgärden. Ord står mot ord om vad som överenskommits om garderoben i avvaktan på den följande besiktningen. Det kan inte anses klarlagt att det var mäklare Xs agerande eller underlåtenhet som orsakade att säljaren skadades då hon kom hem till sin bostad. Det är således inte otvetydigt fastställt att mäklare X åsidosatt sina skyldigheter i samband med sin medverkan vid besiktningen.

### *Uppdragsavtalet*

Enligt 11 § andra stycket fastighetsmäklarlagen får tiden för ensamrätt bestämmas till högst tre månader åt gången. Bestämmelsen är tvingande vilket innebär att den inte får frångås till nackdel för en konsument. Oavsett vad som muntligt avtalats mellan mäklare X och uppdragsgivaren så har det undertecknade uppdragsavtalet utformats så att det ger intryck av att uppdraget gäller med ensamrätt tills vidare med en löpande uppsägningstid om fyra veckor. Begränsning saknas för den tid som mäklaren har uppdraget med ensamrätt. Detta strider mot den uttryckliga bestämmelsen och utgör grund för varning.

I uppdragsavtalet har angetts att under tiden med ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. Fastighetsmäklarnämnden vill därför påpeka följande. Ett uppdragsavtal kan 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. Den aktuella klausulen har utformats så att den kunnat ge uppdragsgivaren uppfattningen att denne inte utan medgivande från mäklaren får frånträda uppdragsavtalet under ensamrättstiden (se 2003-03-19:5 i FMNs årsbok för 2003).

### *Återgångsklausulen*

Tidsfrist och anvisning saknas. 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. Mäklare X har påstått att så fort som besiktningen var klar skulle köparen godkänna eller häva avtalet och att "alla frågor om hävning" skulle gå via honom.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X borde ha dokumenterat vad parterna eventuellt överenskommit i fråga om parts rätt att begära återgång. I vart fall har mäklare X utformat en återgångsklausul som dels saknar uppgift om när en begäran om återgång senast kunde framställas och dels saknar anvisning om till vem en sådan begäran skulle riktas och eventuella formkrav. Även villkoret avseende provtryckning av rökgång till braskamin saknar tidsfrister och anvisningar. Överenskommelser om förutsättningarna för åtgärdande av eventuella fel har inte dokumenterats. För dessa brister skall han meddelas varning.

Det bör för övrigt påpekas att om parterna kommit överens om att en begäran om återgång skall framföras till mäklaren eller mäklarföretaget bör mäklare se till att man även kommer överens om att ett sådant meddelande skall vara skriftligt. Detta för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter. Mäklarens opartiska ställning skall inte kunna

ifrågasättas i samband med att han tar emot och vidarebefordrar meddelandet (se 2003-09-24:8 i FMNs årsbok för 2003).

#### *Undantag*

I den aktuella klausulen görs undantag för ”sådan som är direkt synlig” och för det som är upptaget i frågelista eller i vissa försäkringsdokument. Detta innebär att sådana fel inte kan åberopas av part vid en eventuell begäran om återgång. Fastighetsmäklarnämnden vill påpeka att det finns risk för tvist om tolkningen av återgångsvillkor som innehåller undantag för vissa fel. Det åligger därför mäklaren att förklara innebörden av villkoret för parterna. Generellt kan sägas att undantag och liknande begränsningar bör undvikas i besiktningssklausuler.

#### *Bedömning av reparationskostnaden*

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att besiktningssklausuler som inte ger någon anvisning om vad som avses med ”allvarligt fel” är att anse som oklart formulerade (2004-03-24:4 i FMNs årsbok för 2004 med hänvisning till 2000-05-24:2 i FMNs årsbok för 2000). I den aktuella klausulen är rätten till återgång begränsad till ”allvarliga fel och brister som tillsammans uppgår till minst 30 000 :- att åtgärda”. Uppgift saknas om vem som skall bedöma reparationskostnaden. Detta är i sig varningsgrundande.

Med anledning av vad mäklare X anfört i denna del vill Fastighetsmäklarnämnden framhålla att ett besiktningssuppdrag normalt inte omfattar beräkning av reparationskostnader för upptäckta fel. Det torde också strida mot god fastighetsmäklarsed att mäklaren själv åtar sig denna uppgift.

Mäklare X har medgivit att han felaktigt använt ordet ”hävning” för parts rätt att begära återgång.

#### *Identitetskontroll*

Av 4 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt framgår att identitetskontroll är obligatorisk då en person vill inleda en affärsförbindelse med fastighetsmäklaren. I p. 4.1. Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 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. Mäklaren bör ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll alternativt göra en notering om varför identitetskontroll inte har utförts.

Av mäklare Xs uppgifter framgår att han inte gjort någon identitetskontroll av säljaren vid undertecknandet av uppdragsavtalet. De omständigheter som mäklare X anfört som skäl för att han inte betvivlade uppdragsgivarens identitet utgör inte sådana omständigheter som enligt nämndens bedömning kan anses medföra att en person är känd av mäklaren och att identitetskontroll därmed kan underlåtas. Förutsättningar för att uppdragsgivaren skulle kunna anses vara känd av mäklaren kan inte anses föreligga (se 2006-12-13:3 i FMNs årsbok för 2006).

Mäklare X har brutit i sina skyldigheter enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och därmed enligt god fastighetsmäklarsed genom att underlåta att kontrollera identiteten avseende uppdragsgivaren. För detta skall han varnas.

2007-09-26:9

Mäklare X har uppgivit att han utfört identitetskontroll av säljaren och av båda köparna vid kontraktskrivningen men att han inte hade möjlighet att ta kopia av körkortshandlingarna vid detta tillfälle. Han har inte heller visat att han gjort några noteringar i samband med kontrollen. Fastighetsmäklarnämnden anser emellertid att det kan stanna vid ett påpekande i denna del.

#### *Uppsägningen av uppdraget*

Mäklare X har medgivit att han ställt krav på skriftlig uppsägning från uppdragsgivaren för att frånträda uppdraget.

Det har ansetts oskäligt att i ett uppdragsavtal med en konsument uppställa krav på skriftlighet från konsumentens sida (2002-11-06:6 i FMNs årsbok för 2002). Mäklare X har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att framföra krav på skriftlig uppsägning då uppdragsgivaren önskade att förmedlingsuppdraget skulle avslutas.

Mäklaren är skyldig att skriftligen bekräfta uppdragsgivarens uppsägning. I bekräftelsen bör mäklaren ge besked om sina eventuella krav på ersättning och framtida provision (se 2005-10-26:3 i FMNs årsbok för 2005).

Det kan konstateras att mäklare X själv uppgivit att han i sitt meddelande till uppdragsgivaren lämnat en felaktig uppgift om uppdragets uppsägningstid. Det framgår dock inte vad han grundar detta påstående på. I meddelandet till uppdragsgivaren har mäklare X skrivit att deras mellanhavanden ”i detta fall” är avslutade. Samtidigt har han uppmanat uppdragsgivaren att säga upp avtalet. Det är därmed oklart vilken inställning mäklare X hade till uppdragsgivarens tidigare meddelande och vilka eventuella alternativ uppdragsgivaren fick. Det har ålegat mäklare X att förklara situationen för sin uppdragsgivare och ge tydliga besked om sin inställning. Den skriftliga utredningen i ärendet visar att han inte gjort detta.

Uppdragsgivaren har rätt till en spekulantlista för det fall att mäklaren avser att i framtiden framställa krav på provision. Listan bör fogas till mäklarens bekräftelse av uppsägningen. Syftet med listan är att göra uppdragsgivaren uppmärksam på vilka personer som mäklaren anser sig ha anvisat, det vill säga de som fått kännedom om objektet genom mäklarens verksamhet. Förteckningen bör innehålla respektive spekulants namn och adress eller telefonnummer.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett tidigare beslut tagit upp mäklarens ansvar i situationer då det finns risk för konkurrerande provisionsanspråk. Utgångspunkten är att risken för problem med dubbla provisionskrav skall undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Den först anlitate mäklaren är därför skyldig att lämna en spekulantlista till den efterkommande mäklaren (se 2003-05-07:4 i FMNs årsbok för 2003).

Mäklare X har inkommit med kopia av en godtagbar spekulantlista. Ord står mot ord om listan lämnats till uppdragsgivaren i samband med att uppdraget avslutades eller inte. I vart fall framgår av mäklare X egna uppgifter att han vägrat att skicka en ny lista till uppdragsgivaren då hon meddelat att den första inte kommit fram. Mäklare Xs har istället hänvisat uppdragsgivaren att hämta listan på kontoret. Han har också vägrat att skicka listan till den mäklare som uppdragsgivaren senare anlitate.



Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X i samband med uppsägningen av uppdragsavtalet agerat i strid med god fastighetsmäklarsed på flera sätt som var för sig utgör grund för varning.

#### *Övrigt*

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

#### *Påföljd*

Mäklare X har upprättat ett uppdragsavtal som saknat tidsbegränsning för hans ensamrätt. Han har medverkat vid utformningen av en besiktningssklausul som är oklar i flera avseenden. Klausulen saknar tidsfrister och anvisningar för part om rätten att begära återgång respektive hanteringen av provtryckningen. Överenskommelser om förutsättningarna för åtgärdande av fel har inte dokumenterats. Dessutom saknas uppgift om vem som skall bedöma reparationskostnaderna för eventuella fel som upptäcks vid besiktningen. Mäklare X har underlåtit att utföra identitetskontroll av säljaren och han har åsidosatt god fastighetsmäklarsed i samband med uppsägning av uppdraget. För dessa brister och underlåtelser skall mäklare X meddelas varning.

Mäklare X har åsidosatt sina skyldigheter som mäklare på sådant sätt att Fastighetsmäklarnämnden funnit skäl att besluta om s.k. efterkontroll. Det innebär att nämnden framledes kommer att följa upp mäklare Xs verksamhet för att kontrollera att han iakttar sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen och kravet på god fastighetsmäklarsed i samband med utförandet av förmedlingsuppdrag.

## **2007-09-26:10**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om överlåtelse av fastighet utan dödsbodelägars medgivande**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning

#### **Bakgrund**

Köparen av nu aktuell fastighet har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden gjort gällande bland annat att fastighetsmäklare X har medverkat till ett ogiltigt köpekontrakt genom att inte ha skriftligt godkännande från samtliga dödsbodelägare vid försäljning av en fastighet och vid tecknande av alla kontrakt.

#### *Anmälan*

Anmälan har i sammandrag anförts bland annat följande. Den 29 augusti 2005 skrivs köpekontraktet på med tillträdesdag den 1 december 2005. Eftersom en fullmakt inte var klar skrevs den 1 december 2005 ett tilläggsköpekontrakt som flyttade tillträdesdagen till den 15 december 2005 samt gav dem rätt att fr.o.m. den 1 december 2005 påbörja vissa renoveringsarbeten före tillträdesdagen. Eftersom de redan sagt upp sitt hyreskontrakt fick de i samma tilläggsköpekontrakt rätt/blev tvungna att vara hyresgäster med de hyror hyresvärden bestämt. Den 17 februari 2006 hade överförmyndarnämnden ännu inte lämnat sitt

2007-09-26:10

godkännande. Den 6 mars 2006 hävde de köpet och krävde tillbaka handpenningen. Den 16 mars 2006 anlidade de advokat för att bestrida krav från säljaren på att fullfölja köpet. Den 6 april 2006 träffades ett förlikningsavtal där köpare och säljare avstod från att ställa några krav på varandra. Den 18 april 2006 flyttade de ifrån fastigheten. Mäklare X har begått ett ytterligt allvarligt fel genom att inte ha haft skriftligt godkännande från alla dödsbodelägare vid försäljningen och vid tecknande av alla kontrakt. Resultatet blev att de istället fick flytta in i huset som hyresgäst samt bekosta reparationer och delvis renovering.

#### *Mäklarens yttrande*

Mäklare X har i yttrande anfört bl.a. följande. Han gjorde en Cfd via lantmäteriverket och pratade med änkan och FöreningsSparbankens jurist som sa att änkan skulle ha fullmakt för samtliga i "boet". Anledningen till att ägarna i objektsbeskrivningen angavs vara änkan och maken var ett förbiseende, enär änkan enligt juristen skulle ha fullmakt för hela "boet". Bouppteckningen upprättades den 2 augusti 2005 och inregistrerades den 14 oktober 2005. Under september 2005 meddelade juristen på FöreningsSparbanken att det uppstått tvist mellan dödsbodelägarna och att änkan nu inte kommer att få erforderliga fullmakter enligt tidigare utsago. - Han informerade parterna om att avtalet var giltigt först sedan samtliga dödsbodelägare godkänt försäljningen, att tillträdesdagen kunde förskjutas om inte registrerad bouppteckning förelåg på tillträdesdagen och då kunde ett hyresavtal upprättas mellan parterna samt att vid förskjutning av tillträdesdagen får säljaren betala fastighetsskatt tills tillträde kan ske.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med följande komplettering. Det enda sättet han i första läget förvissade sig om att "boet" skulle företrädas av änkan var på muntliga uppgifter från henne och FöreningsSparbankens jurist att så var fallet. - I köpekontraktet är den avlidnes personuppgifter "nollade" och det framgår av § 15 att alla dödsbodelägare skall godkänna försäljningen och att bouppteckningen inte är registrerad. "När det sedermera från juristen framgick att det strulat till sig inom 'boet' och att X inte längre kommer att ha fullmakter för hela 'boet' så skulle han ha för Y och Z, men ej lyckats/kommit ihåg att få fram dessa till tillträdesdagen så skrev han inte på tilläggsavtalet om flyttad tillträdesdag och den sk dispositionsrätten." En mängd olyckliga omständigheter samt i vissa fall hans egen överambition att lösa uppkomna problem till allas bästa har samverkat i detta tragiska ärende.

#### *Handlingarna*

Till anmälan har fogats köpekontrakt, depositionsavtal, frågelista, objektsbeskrivning, tillägg till köpekontraktet, skrivelse avseende hävning, bouppteckning, skrivelser från köparnas ombud till säljarnas ombud, förlikningsavtal, kostnadskalkyl, skrivelse från FöreningsSparbankens Juristbyrå till köparna avseende kopia på registrerad bouppteckning samt en kopia av ett beslut från Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd.

Till mäklarens yttrande har fogats uppdragsavtalet.

Av handlingarna i ärendet framgår i huvudsak följande. Mäklare X förmedlade den 29 augusti 2005 en fastighet som sedan den 20 juni 2005 till hälften ägdes av ett dödsbo och till hälften av den efterlevande maken. Av bouppteckningen, förrättad den 2 augusti 2005, framgår att dödsbodelägarna utgjordes av maken och makens tre särkullbarn. I uppdragsavtalet som under-tecknades av den efterlevande maken den 30 juni 2005 angavs uppdragsgivarna vara maken och maken. I objektsbeskrivningen, frågelistan, köpekontraktet och depositionsavtalet angavs säljarna vara maken och maken. I uppdragsavtalet angavs namnen på maken och maken på platsen för underskrift medan det i köpekontraktet, frågelistan och depositionsavtalet

angavs makans namn samt makens namn genom maken. Köpekontrakt och depositionsavtal undertecknades den 29 augusti 2005. Tillträdesdag angavs till den 1 december 2005. I köpekontraktet under § 15 övriga villkor anges: ”A. Detta avtal gäller under förutsättning att alla dödsbodelägare godkänner försäljningen. B. Parterna är medvetna om att bouppteckningen ej ännu är registrerad vid berört Skattekontor. Skulle bouppteckningen ej vara inregistrerad och klar före tillträdesdagen kan parterna komma överens om att ett hyresavtal upprättas mellan köpare och säljare till dess att bouppteckningen är klar och slutlikvid erlagts.” Då maken inte hade fullmakt att företräda alla övriga dödsbodelägare kunde köpet inte fullbordas på tillträdesdagen. I tillägg till köpekontrakt den 1 december 2005 angavs säljare vara maken och makens dödsbo. På platsen för dödsboets underskrift angavs makans namn samt ”gm” en namngiven jurist på FöreningsSparbankens Juristbyrå. Tillägget är underskrivet endast av maken. I tilläggskontraktet flyttades tillträdesdagen fram till den 15 december 2005 och angavs att för det fall tillträde inte kunde ske före årsskiftet skall köparen äga rätt att hyra fastigheten till viss angiven kostnad per månad, angiven fram till och med april 2006. Vidare angavs bl.a. att köparna äger rätt att fr o m den 1 december 2005 påbörja renoveringsarbeten. Den 6 mars 2006 frånträdde köparna köpet. Förlikningsavtal tecknades den 6 april 2006 varefter köparna flyttade från fastigheten.

Av Fastighetsmarknadsnämndens Reklamationsnämnds beslut framgår att mäklare X skall betala skadestånd till köparna eftersom nämnden anser att han sammantaget har hanterat förmedlingsuppdraget vårdslöst.

### **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.

#### *Uppdragsavtalet*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligt. Med ett sådant krav uppnås bl.a. att uppdragsgivarna och fastighetsmäklaren klargör att avtal verkligen träffats.

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.

Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att det är särskilt viktigt att fastighetsmäklaren kontrollerar vilka som äger rätt att förfoga över fastigheten när uppdraget innefattar förmedling från ett dödsbo och att mäklaren i dessa fall försäkras sig om att han har uppdrag från samtliga dödsbodelägare – antingen genom uttryckligt samtycke från var och en eller att fullmakt föreligger för den som företräder övriga ägare. Fastighetsmäklarnämnden vill också erinra om att en fastighetsmäklare bör se till att delägare, som även företräder annan delägare, markerar detta förhållande vid undertecknandet av uppdragsavtalet.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens fråga hur han förvissade sig om att samtliga dödsbodelägare samtyckt till uppdragsavtalet uppgett att han förlitade sig på muntliga uppgifter från maken och från en jurist på FöreningsSparbankens Juristbyrå att maken hade fullmakt att företräda ”boet”.

2007-09-26:11

Mäklare X har, trots att han hade kännedom om att en av uppdragsgivarna utgjordes av ett dödsbo för vilket maken enligt hans uppfattning dessutom hade fullmakt, i uppdragsavtalet angett att uppdragsgivare var maken och maken. Avtalet är således felaktigt på ett sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

#### *Objektsbeskrivningen*

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

Av 18 § fastighetsmäklarlagen framgår att en objektsbeskrivning skall innehålla uppgift som föreskrivs i 17 §.

I objektsbeskrivningen anges ägarna vara maken och maken (mot rätteligen maken och makens dödsbo). I förevarande fall innehåller objektsbeskrivningen en felaktig uppgift om vem som äger rätt att förfoga över fastigheten. Mäklare X har således vid upprättandet av objektsbeskrivningen åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

#### *Köpekontraktet*

Vid överlåtelse av fast egendom föreligger, enligt jordabalken 4 kap. 1 § krav på att köpehandlingens skrivs under av säljaren och köparen. En fullmakt att sluta avtal om köp av fast egendom skall vara skriftlig enligt 27 § avtalslagen.

I köpekontraktet och depositionsavtalet anges säljare vara maken och maken (rätteligen maken och makens dödsbo) och maken skriver dessutom under både för sig själv och för maken. Även tilläggsavtalet är underskrivet av maken på ett felaktigt sätt.

Mäklare X har medverkat till att vitala uppgifter i köpekontraktet har återgivits felaktigt. För detta skall han varnas

#### *Påföljd*

Sammanfattningsvis skall mäklare Xs varnas för att han har medverkat till att såväl uppdragsavtal som objektsbeskrivning och köpekontrakt innehåller grava brister såvitt avser uppgift om uppdragsgivare/säljare.

**2007-09-26:11**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I anledning av att mäklare X vid minst tre tillfällen de senaste fem åren underlåtit att betala årsavgift i rätt tid har nämnden funnit att det föreligger skäl att genomföra en utvidgad granskning av hennes verksamhet. Nämnden har vid granskningen kontrollerat uppdragsavtal,

objektsbeskrivning, överlåtelseavtal, likvidavräkning och depositionsavtal i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 juli 2005– den 30 juni 2006 samt granskat dessa handlingar.

Vid denna granskningar har följande noterats.

#### *Förmedlingsuppdrag A*

§ 12 Särskild besiktning i köpekontraktet (undertecknat den 3 maj 2005) har följande lydelse.

*Säljaren ger köparen rätt att, på egen bekostnad, låta besiktiga fastigheten med certifierad besiktningsman senast den 04-05-05 Om besiktningsmannen anmärker på fukt-/mögelskador, konstruktions- material- eller utförandefel 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 den andra parten. Vid sådan köparens rätt till återgång av köpet, får inte åberopas fel eller skador som kan anses motsvara vad köparen haft skälig anledning förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris.*

*Köparen ska vid begäran om köpets återgång, om besiktning skett och förutsättningar enligt ovan föreligger, senast den 04-05-05 informera säljaren och fastighetsmäklaren om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som grund för sin begäran om återgång, samt av besiktningsmannen beräknad skälig kostnad att fackmässigt åtgärda dessa.*

#### *Förmedlingsuppdrag B*

§ 8 Särskild besiktning i köpekontraktet har följande lydelse.

*Köparen har undersökt lägenheten, men önskar kompletterande besiktning med särskild besiktningsman. Säljaren ger därför köparen rätt att, på köparens bekostnad, besiktiga lägenheten senast den 2005-06-03. Köparen får inte åberopa fel eller skador, som utan svårighet hade kunnat uppmärksammas eller som kan anses motsvara vad köparen haft anledning att förvänta sig. Bl.a med ledning av lägenhetens ålder, skick och pris.*

#### *Förmedlingsuppdrag C*

§ 12 Särskild besiktning i köpekontraktet har följande lydelse.

*Säljaren ger köparen rätt att, på egen bekostnad, låta besiktiga fastigheten med certifierad besiktningsman senast den 2006-06-30. Om besiktningsmannen anmärker på fukt-/mögelskador, konstruktions- material- eller utförandefel med av besiktningsmannen beräknad åtgärdskostnad som överstiger 50 000 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 skälig anledning förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris.*

### **Mäklarens yttrande**

#### *Förmedlingsuppdrag A*

Senaste datum för begäran om återgång skall vara 2005-05-04. Förbesiktning var gjord. Tid för efterbesiktning bestämdes mellan köparen och besiktningsmannen vid köpekontraktets undertecknande. Efterbesiktning gjordes 2005-05-04 då köparen fick del av besiktningsresultatet. Köparna ansåg att detta datum var tillräckligt. Det ingick inte i besiktningsmannens

2007-09-26:11

uppdrag att beräkna en eventuell kostnad. Köparen skulle meddela säljaren och mäklaren muntligen när besiktningen var gjord. Köparna, säljarna och hon har pratat om detta och alla parter var väl informerade om hur de skulle gå till väga, alla var nöjda och belåtna. Alla parter har informerats väl, både rättsligt, tekniskt och brukligt vid begränsning av återgång. Köpare och säljare var välinformerade (några timmar) angående alla paragrafer.

#### *Förmedlingsuppdrag B*

Vi har använt standardkontrakt som är skrivna så att inte missförstånd skall ske. Det köparen blivit informerad om och enligt paragrafen kan förvänta sig med ledning av lägenhetens ålder, skick och pris bör de inte heller använda som återgång av köpet. Allt är en tolkningsfråga. Avsikten med villkoret var att informera och förklara för köparna dess rättigheter (en besiktning) för att de skulle känna sig trygga och får reda på eventuella fel och brister. Innehållet har diskuterats mellan parterna, grundligt och alla parter var väl införstådda med vad en besiktning innebär.

#### *Förmedlingsuppdrag C*

Alla parter var väl informerade, både rättsligt, tekniskt och brukligt vid begränsning av återgång. Köpare och säljare var välinformerade (några timmar) om detta samt att de skulle kontakta henne per telefon om någon tveksamhet eller begäran om återgång skulle uppstå innan tillträdet. Vilket godkändes av samtliga parter.

### **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 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. 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.

Fastighetsmäklarnämnden vill även påpeka att ett besiktningssuppdrag normalt inte omfattar någon beräkning av åtgärdskostnader. Mäklaren bör därför inte rutinmässigt införa en sådan hänvisning i återgångsklausuler.

Vidare framgår av ovan angivna klausuler att köparen inte får åberopa fel eller skador som kan anses motsvara vad köparen haft skäligen anledning att förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris. Enligt Fastighetsmäklarnämndens tolkning

innebär klausulen att, oavsett vad som framkommer vid besiktningen, köparen inte kan åberopa sådana fel som inte utgör fel enligt 4 kap. 19 § JB. Klausulen medför en risk för att köparen överskattar förutsättningarna för att begära återgång. Samma risk finns när köparen endast kan begära återgång avseende vissa typer av fel t.ex. fukt/mögelskador, konstruktionsmaterial- eller utförandefel. Nämnden vill därför påpeka att om sådana formuleringar används åligger det mäklaren att noga förklara innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av undantagen för köparens rätt till återgång.

#### *Förmedlingsuppdrag A*

Angående angivet datum för begäran om återgång vill Fastighetsmäklarnämnden erinra om att mäklaren har en skyldighet att se till att handlingarna upprättas så att de inte innehåller missvisande eller oklara uppgifter och att det är viktigt att köparen ges tillräckligt med tid att anlita en besiktningsman och ta del av besiktningsresultatet.

I § 12 i köpekontraktet framgår inte tydligt att det som regleras i tredje stycket avser köparens begäran om återgång inte heller regleras på vilket sätt en begäran om återgång skall göras.

#### *Förmedlingsuppdrag B*

Av mäklare Xs svar framgår att avsikten med § 8 i köpekontraktet var att reglera köparens rätt till besiktning och rätt till återgång. Av klausulen framgår att köparen har rätt att göra en besiktning. Det framgår dock inte vare sig vad han/hon kan göra gällande mot säljaren med anledning av besiktningsresultatet eller hur och när detta i så fall senast skall ske.

#### *Förmedlingsuppdrag C*

Av villkoret framgår att köparen under vissa förutsättningar har rätt att låta köpet återgå. Emellertid saknas uppgift om när köparna senast kan åberopa sin rätt enligt villkoret. Det saknar 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.

#### *Påföljd*

Mäklare X har medverkat vid utformningen av flera återgångsklausuler som är oklara bland annat genom att tidsfrist för rätten att åberopa återgång saknas liksom närmare anvisningar om hur part skall gå tillväga om han vill åberopa rätten till återgång. Hon skall därför meddelas varning.

**2007-09-26:12**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Skatteverket har den 25 april 2006 anmält mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden efter en genomförd skatterevision hos mäklare Xs enskilda firman avseende taxeringsåren 2003, 2004 och 2005.

2007-09-26:12

Skatteverket har i sitt omprövningsbeslut sammanfattningsvis anfört följande.

Taxeringsåret 2003; att inte medge avdrag för bokförda kostnader som utgör avskrivning av båt med 47 000 kr, att påföra skattetillägg, att inte medge avdrag för moms samt att bestämma överskottet av näringsverksamhet till 394 580 kr.

Taxeringsåret 2004; att inte medge avdrag för bokförda kostnader som utgör avskrivning av båt med 47 000 kr, att påföra skattetillägg samt att efter nämnda ändringar bestämma överskottet av näringsverksamhet till 378 361 kr.

Taxeringsåret 2005; att inte medger avdrag för bokförda kostnader med totalt 167 160 kr, varav 25 850 kr avseende Internetanslutning i fastighet, 18 801 kr avseende diverse bokförda kostnader, 27 715 kr avseende egna utlägg, att sänka ingående skatt med 22 704 kr hänförlig till nyssnämnda kostnader, att påföra skattetillägg, att påföra bilförmån, att påföra drivmedelsförmån med 14 862 kr samt att höja inkomst av näringsverksamhet med sammanlagt 103 200 kr vilka avser oredovisat arvode om 3 200 kr, oredovisade försäljningsprovisioner om 100 000 kr, med flera och att efter ändringar bestämma överskottet av näringsverksamhet till 698 074 kr.

Åklagarkammaren i V har den 5 februari 2007 beslutat väcka åtal för skattebrott under tiden den 1 juni 2004 – den 31 december 2004 och försvårande av skattekontroll under samma tid. Förhandling är utsatt till den 29 november 2007.

#### *Skatteverket*

Skatteverket har i sitt omprövningsbeslut bland annat anfört.

”Tomträtten till fastigheten [---] har sålts av [---] till [---] för en köpeskilling av 593 791 kr. Köpebrevet har undertecknats den 1 november 2004. Säljaren var din bokföringsmedhjälpare. Något arvode har inte bokförts”.

”Du har förmedlat försäljningen av [fastighet nr 1]. En förmedlingsprovision på 60 000 kr samt utgående moms på 15 000 kr har intäktsbokförts den 15 juni 2004. --- Försäljningspriset för fastigheten uppgick till 4 500 000 kr. Bokförd förmedlingsprovision motsvarar således 1,67 %. --- Du har vid revisionen uppgivit att den normala provisionen i samband med fastighetsförsäljningar har varit 4 procent. Förmedlingsprovisionen har satts in på företagets bankkonto --- den 16 juni 2004. Skatteverket har vid revisionen erhållit uppgifter om insättningar och uttag på dina privata konton i banken. Det har därvid framkommit att du samma dag som ovan satt in 75 000 kr på ditt privata checkkonto i banken. Beloppet synes ha erhållits från (--) tillika säljaren av fastigheten ifråga, genom en postväxel”.

”Du har även förmedlat försäljningen av [fastigheten nr 2]. En försäljningsprovision på 40 000 kr samt utgående moms på 10 000 kr har intäktsbokförts den 15 december 2004. Försäljningspriset för fastigheten uppgick till 3 650 000 kr. Bokförd förmedlingsprovision inklusive moms motsvarar således 1,37 %. Bokförd förmedlingsprovision inklusive moms har satts in på företagets bankkonto [---] den 16 december 2004. Du har samma dag satt in ytterligare 50 000 kr på ditt privata konto. Beloppet har inte intäktsförts i verksamheten.”

#### *Mäklaren*

Mäklare X har förelagts att besvara Fastighetsmäklarnämndens frågor och har genom ombud besvarat nämndens föreläggande den 3 september 2007. Han har i huvudsak anfört följande.



Skatteverket har utfört revision över mäklare Xs räkenskaper inkomståren 2002-2004. Han anser att Skattverket i flera avseenden gjort en felaktig bedömning men har betalt in de skatter och skattetillägg som pålagts honom.

Vid försäljningen av tomträtten hjälpte han endast till med att upprätta köpebrev då bokföringsbolagets ägare skulle köpa ut sin fastighet från sitt bolag. Han tog inget betalt för detta enkla arbete.

Beträffande de oredovisade provisionsintäkterna medger han att han vid två tillfällen har underlåtit att bokföra intäktsposter.

Vid förmedlingen av fastighet nr 1 uppgick provisionen till 150 000 kr. ”Mäklare X skulle vid denna tidpunkt göra ett eget uttag. Då det var mycket folk på banken bad mäklare X, i syfte att underlätta hanteringen, att hälften skulle sättas in på företagets konto och hälften på hans privata. Avsikten var naturligtvis att transaktionen skulle bokföras som ett eget uttag vilket inte blev gjort med en gång. När mäklare X senare kom på det gjorde han en kvittning mot det hyresbelopp som han ansåg sig berättigad till för lokalen ---. Mäklare X hade vid detta tillfälle inte en tanke på att det inte gick att kvitta dessa poster mot varandra eftersom det resulterade i ett för stort momsavdrag vilket han beklagar.”

Vid förmedlingen av fastighet nr 2 användes samma upplägg som i förmedlingen av fastighet nr 1. ”Självklart skulle även detta uttag både intäktsförts och bokförts som eget uttag men denna gång var det dock så att mäklare X glömde bort det. Han beklagar naturligtvis djupt att det inträffade och han inser att det inte får gå till så. --- Han försäkrar att det inte har funnits något uppsåt från hans sida.”

Från och med den 1 mars 2006 bedrivs förmedlingsverksamheten istället i form av ett aktiebolag för att markera en skillnad mellan verksamheten och det privata. Han tar numera ut månadslön från bolaget. Han hävdar att han alltjämt är redbar i fastighetsmäklarlagens mening och framhåller att revisionen ligger relativt lång tid tillbaka i tiden och att de ekonomiska rutinerna har ändrats bl.a. har han skaffat sig en annan revisionsfirma som ger bättre råd om hur han skall förfara.

### **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 förarbetena till lagen ( prop. 1994/95 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. (---) 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.

2007-10-24:1

Mäklare X har accepterat Skatteverkets bedömningar även om han inte i alla delar accepterat deras slutsatser. Han har dock vidgått att han under revisionsperioden underlåtit att bokföra två provisionsintäkter. Förseelserna är av allvarligt slag och direkt hänförliga till fastighetsmäklarrörelsen varför hans lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas.

Fastighetsmäklarnämnden finner dock att det för närvarande får anses tillräckligt att meddela honom varning men beslutar redan nu att en uppföljande granskning av mäklare Xs verksamhet skall göras under år 2008.

## **2007-10-24:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring av samma objekt i två annonser med delvis olika uppgifter**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan som kom in till Fastighetsmäklarnämnden den 9 maj 2007 har kritik riktats mot mäklare Xs marknadsföring av ett objekt under två länkar, dels under rad/kedjehus dels under bostadsrätter. Anmälaren har sammanfattningsvis anfört följande.

Priset för bostadsrätten är 395 000 kr, avgiften är angiven till 4 869 kr. Den faktiska avgiften till föreningen som de kommer att betala åtminstone ett år till är 7 443 kr. Priset i villaannonserna är 1 545 000 kr. Samma information som i bostadsrättsannonserna avseende tomten. Om man klickar på fastighet under bildande har mäklare X kopierat direkt från bostadsrättsföreningens hemsida. Om objektet skall säljas som villa borde han även informera om alla andra kostnader som kommer till t.ex. lagfart, lantmäterikostnad, jurist till friköp osv. motsvarande 50-100 000 kr. I båda annonserna anges under storlek att tomtarean är 250 kvm friköpt trädgårdstomt och under ekonomi att taxeringsvärdet är 1 100 000 kr (uppskattat 2006). Den 30 april 2008 är det meningen att friköpandet skall ske men fram till dess utgör husen bostadsrätter i en bostadsrättsföreningen. Lantmäteriet kommer inte att påbörja mätningen förrän efter det att bostadsrättsföreningen har trätt i likvidation. Sedan tar det ett antal månader innan allt är färdigmätt, troligen inte före nyår.

#### **Mäklarens yttrande**

Mäklare X har i yttranden angett bland annat följande. Bostadsrätten har inte marknadsförts som friköpt utan som en bostadsrätt under likvidation och en "fastighet under bildande". Den faktiska avgiften är 7 875 kr exklusive drift och angiven i objektsbeskrivningen och i marknadsföringen på Internet. Det har förekommit en felaktig uppgift som anmälaren tyvärr har fått och som han beklagar. Inför första visningen den 13 maj fanns bara uppgift om "Brf V träder i likvidation 30:e Juni 2007. Därefter kommer utförsäljning av de fastigheter som kan friköpas göras." tillgängligt från bostadsföreningen. Det blev sedermera klarlagt att det man menade var att likvidatorn skulle överta ansvaret och påbörja arbetet med likvidationen den 30 juni 2007. Med den första informationen och med uppdragsgivarens inställning att ombildning och betalning av fastigheten skulle ske den 30 juni 2007 ville de marknadsföra

bostadsrätten som en fastighet eftersom köparens tillträde skulle ske när bostadsrätten väl var en fastighet, dvs. efter den 30 juni 2007. Underlaget till angivet taxeringsvärde är den av föreningen upprättade värderingen på 1 700 000 kr för den friköpta fastigheten och att K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) värdet i V lågt räknat är 1,4 – 1,6.

Till yttrandet har fogats uppdragsavtalet och underlaget till den objektsbeskrivning som ingått i marknadsföringen.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Av handlingarna i ärendet framgår att mäklare X under olika rubriker har marknadsfört samma objekt med delvis olika uppgifter bl.a. om pris.

I bostadsrättsannonsen på första sidan angavs i en inledande annons avgift/hyra uppgå till 4 869 kr vilket ostridigt är felaktigt. I båda annonserna angavs tomtarean till 250 kvm friköpt trädgårdstomt och taxeringsvärdet angavs till 1 100 000 kr (uppskattat 2006).

Att tomten skulle vara friköpt motsägs av att det längre ner i annonserna anges att ”objektet är en bostadsrätt under ombildande till fastighet enligt beslut i föreningen och att det som köps mer är en fastighet än en bostadsrätt vilket medför att du i praktiken som köpare har undersökningsplikt av den blivande fastighetens (fast egendom).”

När det gäller uppgiften om taxeringsvärdet uppger mäklare X att underlaget till angivet taxeringsvärde är den av föreningen upprättade värderingen på 1 700 000 kr för den friköpta fastigheten och att K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) värdet i V lågt räknat är 1,4 – 1,6. Fastighetsmäklarnämnden vill i detta sammanhang påpeka att det är Skatteverket som lämnar förslag till och beslutar om fastighetstaxering i enlighet med bestämmelserna i fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Att lämna en uppgift om ett taxeringsvärde som skett på annat sätt kan ge en felaktig bild av fastigheten.

I till marknadsföringen och objektsbeskrivningen knutet informationblad ”Fastighet under bildande” redogörs emellertid för hur övergången från bostadsrätt till friköpt fastighet kommer att gå till med angivande av bland annat preliminära kostnader för lagfart och omkostnader för ombildning samt korrekt avgift till föreningen. Mot denna bakgrund och med hänsyn till den information mäklare X hade vid den inledande marknadsföringen och att ingen information om taxeringsvärdet finns angiven vare sig i informationsbladet eller i objektsbeskrivningen finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet med detta påpekande kan avskrivas från vidare handläggning.

### **2007-10-24:2**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens redbarhet och lämplighet, identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt m.m. och mäklarens skyldighet att anpassa innehållet i upprättade handlingar till verkliga förhållanden**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

2007-10-24:2

## Bakgrund

### *Anmälan*

Skatteverket har inkommit med en anmälan i anledning av verkets omprövningsbeslut den 25 november 2005 avseende fastighetsmäklaren X. Av beslutet framgår att Skatteverket till beskattning tagit upp 135 750 kr i oredovisade provisionsintäkter (avseende 11 försäljningar gjorda under 2003) och 98 400 kr i bilförmån avseende taxeringsår 2004. Vidare har skatte-tillägg påförts.

### *Mäklarens yttrande*

Mäklare X har anfört bland annat följande. Vid denna tid arbetade han som ensam mäklare i verksamheten och levde under en alldeles för hård belastning. När revisionen var slutförd och han fick del av resultatet anställde han omgående ytterligare en mäklare i juni 2005. Vid årsskiftet 2007/2008 kommer han att anställa ytterligare en mäklare för att aldrig hamna i en liknande situation igen. Samtliga ekonomiska åtaganden är reglerade sedan länge då pengarna fanns att tillgå i verksamheten. När det gäller Skatteverkets uppfattning om bilförmån ansåg han att en oriktig bedömning gjorts men valde att inte överklaga deras beslut. Numera kör han inte företagsbil. Tilläggas kan att hans verksamhet sedan många år gått med god lönsamhet och att han inte har haft något uppsåt med detta.

### *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, boendekostnadskalkyler, överlåtelseavtal, likvidavräkningar och i 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.

Av de inskickade handlingarna framgår att mäklare X i tre av förmedlingsuppdragen har kontrollerat uppdragsgivarens identitet först i samband med köpekontraktets tecknande och att han i ett förmedlingsuppdrag på blanketten för identitetskontroll har noterat "Identitet känd" avseende såväl uppdragsgivare som köpare. Han har vidare i ett förmedlingsuppdrag där uppdragsavtalet undertecknades den 23 november 2006 och köpekontraktet den 12 december 2006 skickat in handlingar avseende identitetskontrollen som är daterade den 2 augusti 2007.

I ett av förmedlingsuppdragen framgår av 9 § andra stycket i köpekontraktet att "Vid köparens kontraktsbrott – som exempelvis bristande betalning – skall säljarens skada, inkluderande förmedlingsprovision, regleras ur erlagd handpenning." Av köpekontraktet framgår emellertid att någon handpenning inte har erlagts.

### *Mäklarens yttrande*

Angående identitetskontrollen av köpare och säljare har denna tidigare gjorts vid kontraktskrivning. Idag har mäklarna en hantering där identitetskontroll av säljaren görs vid tecknande av förmedlingsuppdrag och med köpare vid kontraktstillfället.

Avseende noteringen om känd identitet har han under ett flertal år haft kontakt med både köpare och säljare. Därtill kommer att detta är en förening som han är mycket aktiv i och han har täta kontakter med styrelse och vicevärd. Han har även under en period varit bosatt i föreningen. Detta sammantaget gjorde att han med gott samvete kan hävda att han visste vilka parterna var.

Angående dateringen av identitetskontroll har han i något fall missat att göra någon identitetskontroll. Till saken hör att han kort före detta förmedlingsuppdrag förmedlade en annan fastighet på samma gata och säljarna till denna fastighet presenterade honom för ägaren till nu aktuell fastighet. Köparna till nu aktuell fastighet hade han viss kännedom om då han visste att en köpare är kusin till köparen till den tidigare förmedlade fastigheten på samma gata. Då han upptäckte sitt misstag med kontrollen tog han genast kontakt med parterna och utförde identitetskontroll.

Angående klausulen i köpekontraktet avseende handpenning var det hans utgångspunkt att handpenning skulle erläggas. Det fanns dock ett så stort förtroende mellan parterna att säljaren inte ansåg det nödvändigt. Då detta beslutades vid kontraktsskrivandet missade han att ta bort formuleringen i paragraf 9.

### **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 beträffande ett förmedlingsuppdrag uppgett att både uppdragsgivaren och köparen var kända eftersom han under ett flertal år haft kontakt med både köpare och säljare, att han hade haft mycket aktiva och täta kontakter med styrelse och vicevärd i föreningen samt att han även under en period varit bosatt i föreningen. Av utredningen framgår inte huruvida säljare och köpare verkligen är att betrakta som kända i penningtvättlagstiftningens mening. Mäklare X har dock åtminstone sparat en notering om varför någon identitetskontroll inte gjordes.

Mäklare X har uppgett att han har kontrollerat uppdragsgivarnas identitet först vid kontraktsskrivningen. Han har vidare uppgett att han i ett förmedlingsuppdrag inte har gjort någon identitetskontroll av vare sig uppdragsgivarna eller köparna i samband med förmedlingsuppdraget. Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa all lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget, i detta fall lagen om åtgärder mot penningtvätt. Mäklare X har i strid med bestämmelserna i lagen om penningtvätt underlåtit att kontrollera uppdragsgivarens identitet när dessa har velat ingå en affärsförbindelse med honom. Han har även underlåtit att i ett förmedlingsuppdrag kontrollera såväl säljarnas

2007-10-24:3

som köparnas identiteter. Han har därmed också agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas

#### *Köpekontraktet*

Fastighetsmäklarnämnden vill i detta sammanhang påpeka att det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta. Mäklaren har en självständig skyldighet att se till att utformningen av handlingarna och uppgifterna i dessa stämmer överens med förhållandena i det enskilda fallet. Mäklare X kan därför inte undgå kritik för att han inte har anpassat hänvisningen i 9 § i köpekontraktet till aktuella förhållanden.

#### *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 förhållandevis långt 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 att han brustit i sina åligganden att kontrollera uppdragsgivarnas och köparnas identitet samt för vad som framkommit vid skatterevisionen.

**2007-10-24:3**

**Saken: Fråga om yrkesmässig förmedling av fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen**

#### **Beslut**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

## Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat att ett antal fastigheter marknadsfördes på webbplatsen [www.---.se](http://www.---.se). I marknadsföringen gjordes gällande att stugor förmedlades till försäljning. Spekulanter hänvisades till X och uppmanades att ta kontakt via e-post.

X har sammanfattningsvis lämnat följande uppgifter till Fastighetsmäklarnämnden.

Han har vid tidigare kontroller fått uppfattningen att det inte förelåg något hinder mot verksamheten. Hans kunder har inte önskat någon mäklartjänst. Annonseringen pågick i högst sex veckor men han har inte medverkat till någon överlåtelse. Webbplatsen har stängts ner och han avser att ta kontakt med en fastighetsmäklare för ett eventuellt samarbete i dennes förmedlingsuppdrag.

Vid kontroll av den aktuella webbplatsen den 15 oktober 2007 fanns ett meddelande om ett ”tillfälligt avbrott i verksamheten”.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Fastighetsmäklarnämnden anser att utredningen i ärendet ger anledning att allvarligt ifrågasätta om X, bl.a. genom marknadsföring av fastigheter på Internet, har bedrivit yrkesmässig fastighetsförmedling. Med hänsyn till omständigheterna i ärendet och de åtgärder X vidtagit finner nämnden att ärendet kan avskrivas.

## 2007-10-24:4

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppsägning av uppdragsavtal, ersättning till mäklaren m.m.**

## Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

2007-10-24:4

## Bakgrund

Fastighetsmäklaren X fick den 13 oktober 2006 i uppdrag från två personer att förmedla en fastighet. Efter två veckor har en av uppdragsgivarna sagt upp förmedlingsuppdraget.

### *Anmälan*

Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Hon började marknadsföra sitt objekt privat på Internet. Efter en vecka kontaktades hon av mäklare X och ett uppdragsavtal med ensamrätt tecknades den 13 oktober 2006. Hon har hänvisat tre egna spekulanter till mäklare X. Efter visningar var det endast en av hennes egna spekulanter kvar. Dennes bud motsvarade inte det önskade priset. Hon sade upp avtalet med mäklare X den 26 oktober 2006. Efter att ha blivit lovad av mäklare X att han skulle släppa samtliga krav betalade hon en faktura på 18 750 kr. Trots detta anser mäklaren att hon inte har rätt att bli helt fri från uppdraget. Hon anser att mäklaren agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Anmälaren har bland annat inkommit med uppdragsavtal undertecknat av mäklare X och uppdragsgivarna den 13 oktober 2006 och bekräftelse från mäklare X den 30 oktober 2006 med följande meddelande. --- *Samma dag betalningen bokförs på mitt konto upphör avtalet att gälla och jag har därefter inga anspråk på ytterligare ersättning och detta oavsett om, eller till vem fastigheten säljs.* ---

Anmälaren har även bifogat ett utkast till avtal mellan mäklare X och anmälaren. Avtalet, som saknar datering och underskrifter, innehåller bl.a. uppdragsgivarens åtagande om att inte anlita annan för förmedlingsuppdraget och om mäklarens återinträde för det fall att fastigheten inte sålts före en viss dag.

### *Mäklaren*

Mäklaren har sammanfattningsvis anfört följande.

Den skriftliga uppsägning hade föregåtts av samtal med anmälaren där hon erbjöd ersättning för kostnader och nerlagt arbete för det fall att hon valde att säga upp förmedlingsavtalet under tiden för ensamrätt. Hon önskade att sälja fastigheten på egen hand. Fastighetsmäklarlagen ger inte någon vägledning för hur ett uppdrag skall hanteras då en av flera delägare säger upp ett förmedlingsuppdrag. Den andra delägaren, anmälares make, ville inte säga upp avtalet. Det är orimligt och skulle få oönskade konsekvenser om en delägare kan hindra övriga från att få ett förmedlingsuppdrag utfört. En uppsägning och andra avtalsändringar skall återspegla samtliga uppdragsgivares vilja. Det kan hävdas att det inte är meningsfullt att fortsätta ett förmedlingsuppdrag mot en eller flera av uppdragsgivarnas uttryckliga önskan. Uppdragsgivare kan alltid avstå från en affär. Anmälaren har i första hand hänvisats till att komma överens med den andre delägaren. För denne var det viktigt att den ersättning för kostnader och eget arbete som anmälaren erbjudit verkligen utbetalades. Den andre delägaren bad också om att han skulle ta fram ett förslag till avtal om delägarnas överenskommelse och ett eventuellt återinträde för honom som mäklare. Anmälaren forcerade fram detta förslag. Han insåg själv att han inte kunde acceptera förslaget. Uppdragsgivarna måste också ha möjligheten att fritt välja en ny mäklare om det skulle bli aktuellt. Förslaget innehöll för många begränsningar. Han har övertalat den andre delägaren att acceptera en uppsägning utan krav på att han skulle återinträda som mäklare. Formuleringen "Så länge fakturan är obetald



fortsätter avtalet att löpa med ensamrätt” skall ses i skenet av den uppgörelse som senare träffades med uppdragsgivarna.

Ersättning för arbete och kostnader utgick efter särskild överenskommelse med uppdragsgivarna och skall inte betraktas som ett skadestånd. I bekräftelsen rekapitulerar han överenskommelsen om att han inte har några ytterligare anspråk på ersättning. Spekulantlistan bifogades som en extra service. Objektet kan överlåtas till vem som helst utan att han är berättigad till ytterligare ersättning. Avtalsförslaget är i stort sett dikterat efter uppdragsgivarnas begäran. Han är nybliven och oerfaren mäklare och ville tillmötesgå sina kunder. Det var olyckligt att han tillmötesgick uppdragsgivarnas begäran men det viktigaste är att samtliga parter var fullt införstådda med att avtalet enbart var ett utkast. Anmälaren blev sannolikt besviken på den köpare hon hade i åtanke och hon har insett att hon frivilligt tagit på sig en extra kostnad. Fastigheten är ännu inte såld. Han känner sig lurad av anmälaren. Då uppdraget ingicks hade anmälaren redan ett antal spekulanter. Hon räknade med möjligheten att säga upp avtalet – beroende på vilket som var mest lönsamt för henne. En vecka efter uppsägningen började anmälaren höra av sig. Hon ringde otaliga gånger. Hon skickade även fax och brev i samma ärende. Han förklarade för henne att uppdraget var avslutat i enlighet med vad som tidigare avtalats.

Anmälaren har inkommit med kompletterande uppgifter per telefon och bland annat anfört att kravet på ersättning framfördes av mäklare X och att ärendet kommer att prövas i Allmänna reklamationsnämnden så snart Fastighetsmäklarnämnden meddelat beslut i ärendet.

Mäklare X har inkommit med kopia av det yttrande som skickats till Allmänna reklamationsnämndens. Av yttrandet framgår bland annat att mäklare X anser att det inte föreligger någon tvist.

Den andra delägaren har inkommit med en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden. Delägaren har i huvudsak anfört följande.

Han önskade inte avbryta uppdragsavtalet i förtid utan ansåg att det behövdes en riktig mäklare för att sälja huset på ett bra sätt. Det var oetiskt att låta mäklaren annonsera och visa objektet för att därefter avbryta i avsikt att sälja själv. Det var hustruns förslag att ersätta mäklare X för kostnader och nedlagt arbete och att hon skulle sälja huset själv. Han ville försäkra sig om att mäklare X tog över för det fall att hustrun skulle misslyckas med detta. Mäklare X tog fram ett avtalsexempel efter hans önskemål men föreslog att parterna enbart skulle avbryta förmedlingsuppdraget och – om de så önskade – ingå ett nytt uppdrag så småningom. Han anser att mäklare X hanterat situationen på ett mycket förtjänstfullt sätt med hänsyn till omständigheterna.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Av anmälan framgår att en av två uppdragsgivare sagt upp förmedlingsuppdraget efter två veckor på grund av att hon inte var nöjd med det pris som spekulanter lämnat på fastigheten. Det har inte gjorts gällande att mäklare X åsidosatt sina skyldigheter eller att han på annat sätt agerat i strid med god fastighetsmäklarsed i samband med marknadsföringen av objektet. Fastighetsmäklarnämnden utgår därför från att anmälaren inte haft grund för sin uppsägning. Det innebär att anmälaren gjort sig skyldig till ett kontraktsbrott då hon sade upp avtalet under den tid mäklaren hade ensamrätt. Mäklaren kan i en sådan situation kräva ersättning för faktiska kostnader som mäklaren har haft t.ex. för annonsering. Kostnaderna bör preciseras i

2007-10-24:5

mäklarens skriftliga bekräftelse. Om mäklaren avser att kräva provision för det fall att fastigheten säljs till någon som mäklaren anser sig ha anvisat eller på annan grund bör de huvudsakliga grunderna för rätten till provision anges i bekräftelsen.

I mäklare Xs bekräftelse till uppdragsgivaren har han förklarat sig vara beredd att avstå från sin framtida rätt till provision för det fall att ersättning erlades på det sätt som uppdragsgivaren skall ha föreslagit. Under vilka omständigheter överenskommelsen träffats är emellertid oklart. För att Fastighetsmäklarnämnden skall kunna besluta om disciplinär påföljd krävs att omständigheterna är otvetydigt klarlagda. Det kan inte anses utrett att mäklare X agerat på ett sätt som står i strid med god fastighetsmäklarsed i samband med ersättningsfrågan.

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

## **2007-10-24:5**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1 995:400); fråga om villkor i köpekontrakt och undertecknande av köpebrev före det att köpeskillingen erlagts**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en fastighet kritiserat mäklare X för att något avtal om handpenning inte upprättats och att de uppmanats att underteckna ett köpebrev fastän de inte erhållit köpeskillingen.

#### *Anmälan*

Anmälarna har i huvudsak anfört bl.a. följande. De skrev ett kontrakt med en köpare den 18 september 2006 varvid tillträdet skulle ske den 28 september. Vid kontraktsskrivningen förklarade mäklare X att någon handpenning inte behövdes på grund av köparens snabba tillträde. De kallades till mäklaren den 3 oktober för att underteckna ett köpebrev trots att betalning vid denna tidpunkt inte erlagts. De väntade i flera månader på betalningen av fastigheten utan resultat och flyttade till annat boende vilket medförde dubbla boendekostnader. När mäklare X fått vetskap om anmälan till Fastighetsmäklarnämnden meddelade hon att hon inte orkade lägga ned mer energi på affären. Detta medförde att anmälaren uppfattade att mäklare X sade upp uppdragsavtalet utan att iaktta uppsägningstiden om tio dagar. Enligt en skrivelse som kom in till Fastighetsmäklarnämnden den 2 april 2007 har anmälarna emellertid förklarat att mäklare X hjälpt dem på bästa sätt för att avsluta affären varför de önskar att återkalla anmälan.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört bl.a. följande.

Hon erhöill förmedlingsuppdraget den 16 juni 2006. Fastigheten skulle tillträdas den 28 september varvid köpeskillingen skulle erläggas och köpebrev upprättas. Köparen meddelade att han inte hade möjlighet att närvara den 28 september varför slutuppgörelsen skulle ske på eftermiddagen den 3 oktober. Köparen kom emellertid oanmäld till mäklarens kontor redan på morgonen denna dag och sade att han inte kunde komma på eftermiddagen. Han undertecknade istället köpebrevet och förklarade att köpeskillingen skulle sättas in på hennes klientmedelskonto under dagen för att vidarebefordras till säljarna. Hon kontaktade säljarna och upplyste att köparen inte kunde komma på eftermiddagen. Säljarna framförde då önskemål om att också de skulle få underteckna köpebrevet på hennes kontor för att slippa ta ledigt från sina arbeten. För att underlätta för parterna och i tron att köpeskillingen skulle erläggas under dagen lät hon säljarna underteckna köpebrevet. Hon handlade med de bästa intentioner och hela tiden i överensstämmelse med parternas önskemål i syfte att underlätta affären för dem. Under eftermiddagen samma dag kunde konstateras att pengarna inte satts in på hennes klientmedelskonto som utlovats. När det i slutet av oktober 2006 stod klart att köparen inte skulle fullgöra köpet upplyste hon köparna om att det inte kunde träffas något nytt köpeavtal med annan köpare förrän avtalet med förste köparen gått åter. Hon uppmanade säljarna att kontakta advokat för att åstadkomma en återgång av köpet vilket de även gjorde. Vid denna tidpunkt hade tiden för ensamrätt löpt ut och förmedlingsuppdraget gällde tills vidare utan ensamrätt med tio dagars ömsesidig uppsägningstid. Hon sade den 10 januari 2007 muntligen upp uppdragsavtalet att upphöra den 20 januari 2007 och samma dag bekräftade hon skriftligen uppsägningen och översände en spekulantlista. Dessförinnan hade säljarnas advokat förklarat att köpet gått åter och hon gjorde bedömningen att säljarna borde anlita en annan mäklare. Av denna anledning förklarade hon skriftligen den 29 januari 2007 att hon inte gjorde anspråk på något arvode om fastigheten såldes till någon på spekulantlistan. Säljarna anlidade en ny mäklare men önskade samtidigt att hon skulle fortsätta att söka efter en köpare. Hon kom i samband med visning av en annan fastighet därför att upplysa om säljarnas fastighet till en person som därefter blev köpare till anmälarnas fastighet. Köpekontraktet upprättades av den andre mäklaren.

#### *Handlingar i ärendet*

Av köpekontraktet den 18 september 2006 framgår bl.a. följande.

#### § 4 Deposition av handpenning:

*Parterna har avtalat att handpenning inte ska erläggas för detta köp. Med bindande verkan friskriver sig parterna från allt ansvar för denna del av köpeskillingen.*

---

---

#### § 9 Kontraktsbrott:

----

*Vid köparens kontraktsbrott ska säljarens skada, inklusive förmedlings provision, regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen, är köparen skyldig att omgående betala mellanskillnaden till säljaren. Understiger skadan handpenningen, ska mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen.*

#### § 12 Särskild besiktning:

*Köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig person. Köparen har rätt att frånträda köpet om han efter besiktning inte längre vill stå fast vid köpet. Om köparen*

2007-10-24:5

*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 28 september 2006 med kopia till fastighetsmäklaren.*

§ 14 Slutlikvid, köpebrev, pantbrev:

*Sedan köparen betalat köpeskillingen enligt villkoren i § 2 ska säljaren till köparen överlämna kvitterat köpebrev och övriga handlingar som krävs för köparens lagfart ...*

----  
----

Äganderätten övergår till köparen först sedan kvitterat köpebrev överlämnats ...

### **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 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.

#### *Utformningen av köpekontraktet*

En fastighetsmäklare har bland annat till uppgift att medverka till att köpekontraktet anpassas till vad som överenskommit mellan parterna. Av köpekontraktet som upprättats genom mäklare Xs försorg framgår å ena sidan i 4 § att någon handpenning inte skulle erläggas. I köpekontraktets 9 och 12 § § anges å andra sida att handpenningen skulle ha betydelse dels i samband kontraktsbrott, dels vid särskild besiktning. Detta medför att kontraktet utformats på ett tvetydigt sätt vilket inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed. Bristerna motiverar i sig varning.

#### *Undertecknandet av köpebrevet*

Av utredningen framgår att mäklare X i samband med säljarnas undertecknande av köpebrevet varit medveten om att köparen ännu inte erlagt köpeskillingen. Att under dessa omständigheter medverka till att säljarna undertecknade köpebrevet med de långtgående rättsverkningar som detta medförde står inte i samklang med den omsorgsplikt som fastighetsmäklarlagens 12 § ger uttryck för. En utgångspunkt för att medverka till upprättande av ett köpebrev måste givetvis vara att fastighetsmäklaren förvissat sig om att villkoren för upprättandet är uppfyllda. Förseelsen motiverar i sig varning.

#### *Påföljd*

Mäklare X har medverkat till att utforma ett oklart köpekontrakt och till att ett köpebrev upprättats fastän förutsättningarna härför saknats. Hon skall därför tilldelas varning.

**2007-11-21:1****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

**Bakgrund**

Genom köpekontrakt den 13 juli 2007 har mäklare X förmedlat en försäljning av en sjöbod med en kommun som arrendeupplåtare. Överlåtelsen villkorades av att köparna skulle överta arrendekontraktet med en ändrad användning för boden. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren riktat kritik mot mäklare X och gjort gällande att mäklare X inte hantlade budgivningen på ett korrekt sätt och att mäklare X misskötte kontakterna med kommunen rörande arrenderätten.

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och har beträffande identitetskontrollen anfört följande. Han känner säljaren genom att denne sedan länge haft en snickeriverksamhet i sjöboden. Säljaren är allmänt välkänd i samhället. Hans kollega känner säljaren på motsvarande sätt. Dessutom har kollegans moder drivit affärsverksamhet i samhället där sjöboden är belägen och kollegan känner således säljaren även på detta sätt. Han har inte kontrollerat säljarens identitet genom en id-handling. Tillträdet har ännu inte ägt rum. Han har för avsikt att kontrollera köparnas identitet vid tillträdet och i samband därmed ta kopia av id-handlingarna. Vid kontraktskrivningen, som ägde rum i köparnas bostad, var bägge köpare närvarande. Vid detta tillfälle förde ena köparen över handpenningen till hans klientmedelskonto. Han kontrollerade köparens konto.

**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. 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 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.

I p. 4.2.1 ovan nämnda allmänna råd anges att identitetskontroll bör utföras med ledning av giltiga certifierade identitetskort, andra identitetskort som godkänts av bankerna som identitetshandling, körkort eller pass som utfärdats efter utgången av år 1997.

2007-11-21:2

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 mäklaren 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.

Mäklare X har uppgett att uppdragsgivaren var känd för honom och därvid åberopat vissa omständigheter. Med beaktande av gällande krav för identitetskontroll finner Fastighetsmäklarnämnden att det ankommit på mäklare X att utföra identitetskontroll avseende uppdragsgivaren. Nämnden finner dock att den kan stanna vid detta påpekande.

Vad gäller köparna har mäklare X uppgett att han skall utföra identitetskontrollen vid det framtida tillträdet. Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa all lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget, i detta fall lagen om åtgärder mot penningtvätt. Mäklare X har brutit i sina skyldigheter enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och därmed enligt god fastighetsmäklarsed genom att underlåta att kontrollera identiteten avseende köparna. För detta skall han varnas.

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

## **2007-11-21:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens uppsägning av uppdragsavtal innan tiden för ensamrätt gått ut m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en uppdragsgivare riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. Anmälaren har gjort gällande att mäklare X felaktigt marknadsför sig som styrelseledamot i Fastighetsmäklarförbundet och jur. kand. samt att han sagt upp uppdragsavtalet innan tiden för ensamrätt gått ut och till anmälaren överlämnat en fejkad spekulantlista.

#### *Mäklaren*

Mäklare X har anfört bland annat följande. Han sade upp uppdragsavtalet i förtid på grund av ett flertal otrevliga e-postmeddelanden och insinuationer från anmälaren. I det bifogade e-postmeddelandet framgår att om han inte ville fortsätta med uppdraget skulle han underrätta uppdragsgivaren. Detta skedde också genom att han kontaktade den ena uppdragsgivaren som inte längre bor på fastigheten. Han förklarade vad som förevarit och att det var svårt att arbeta om man inte hade ett positivt samarbete mot samma mål. Han nämnde även mejlet och sin avsikt att säga upp avtalet. Uppdragsgivaren uppgav att hon förstod honom och att hon inte hade någon kännedom om mejlet trots att även hon står som avsändare. Det framkom även att en annan mäklare varit inkopplad tidigare men att denne av sagt sig uppdraget omedelbart. Han bestrider att spekulantlistan skulle vara påhittad. De namn som återfinns är de personer som han anvisat genom sin marknadsföring.

Mäklare X har till yttrandet fogat kopia på uppdragsavtal med ensamrätt till och med den 18 oktober 2007, uppsägning av uppdragsavtal daterad den 8 oktober 2007, spekulantlista, protokoll från Fastighetsmäklarförbundet Region Västs årsmöte 2007, diplom avseende avlagd juris kandidatexamen och ett mejl daterat den 8 oktober 2007 från anmälaren till mäklare X. I mejlet har anmälaren uppgett bland annat följande. ”*Om du känner att du inte vill fortsätta slösa tid på ett objekt som du inte kan sälja så låt oss få vetskap om detta omgående.*”

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Av handlingarna i ärendet framgår att mäklare X har sagt upp uppdragsavtalet tio dagar före ensamrättstiden utgång och bekräftat uppsägningen skriftligen till uppdragsgivarna. Mäklare X har i yttrandet anfört att han har meddelat en av uppdragsgivarna sin avsikt att säga upp avtalet och anledningarna härför.

En fastighetsmäklare måste ha tungt vägande skäl för att bryta ett uppdragsavtal i förtid. Mot bakgrund av vad som framkommit i ärendet finner dock Fastighetsmäklarnämnden att det saknas grund för att kritisera mäklare X i anledning av uppsägningen.

Enligt anmälares uppgift har mäklare X marknadsfört sig själv som styrelseledamot i Fastighetsmäklarförbundet. Av handlingarna i ärendet framgår att mäklare X är styrelseledamot i Fastighetsmäklarförbundet Region Väst. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka att det enligt god fastighetsmäklarsed ankommer på mäklaren att använda tydliga och korrekta uppgifter i sin marknadsföring av mäklartjänsten.

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

Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

**2007-11-21:3**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om att mäklaren utan samtycke lämnat ut nyckel m.m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en bostadsrättslägenhet riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. Anmälaren har gjort gällande bland annat att mäklare X, utan anmälares tillstånd, gett köparen tillgång till bostadsrätten före tillträdet.

2007-11-21:3

I anledning av vad som framkommit i anmälan har Fastighetsmäklarnämnden även initierat ett tillsynsärende avseende köparen av bostadsrätten, fastighetsmäklaren KP (dnr ---).

#### *Anmälan*

Anmälaran har anfört bland annat följande. Efter visningarna meddelade mäklare X att det endast fanns ett bud på lägenheten. Eftersom han hade tömt lägenheten och flyttat därifrån kände han sig lite pressad att acceptera budet. Han ifrågasätter om mäklare X kontrollerat alla intressenter och om budgivningen gått rätt till. Hon angav dessutom ett lägre utgångspris i annonsen än vad de kommit överens om. När han kontaktade mäklare X svarade hon att hon trodde de kommit överens om ett lägre utgångspris, vilket han bestrider. Inför tillträdet kontaktade han sin tidigare granne för att återfå en nyckel till lägenheten. Grannen meddelade då att köparen redan fått tillgång till lägenheten och att den nya ägaren är fastighetsmäklare. Han finner det oacceptabelt att en okänd person har kunnat kontrollera hans post. Han hade inte heller accepterat budet om han vetat att detta kommit från en annan mäklare. Efter tillträdet renoverade köparen lägenheten och sålde den för ett betydligt högre pris en kort tid därefter.

#### *Mäklarens yttrande*

Mäklare X har anfört bland annat följande. De var bara två personer som bjöd på lägenheten, övriga intressenter ville inte lägga något bud. Hon bearbetade även spekulantregistret, vilket hon alltid gör. Efter skriftväxling och diskussioner om en eventuell ny annonsering valde anmälaran att acceptera budet. I samband med marknadsföringen diskuterades utgångspriset och hon föreslog att det skulle sänkas då marknaden var svajig. Anmälaran svarade att hon kunde göra som hon ville då det var hon som visste bäst och därför lades lägenheten ut till ett lägre utgångspris än vad som angetts i uppdragsavtalet.

Hon bestrider att hon skulle ha lämnat ut nycklar till köparen före tillträdet. Hon visade lägenheten vid ett tillfälle efter kontraktskrivningen för köparen och hans flickvän då den senare inte sett lägenheten tidigare. Vid ett senare tillfälle ville köparen ta med en hantverkare till lägenheten. Då hon inte kunde visa lägenheten bestämdes att köparen skulle hämta nyckeln på mäklarkontoret och returnera den 30 till 45 minuter senare. Hon kunde inte i sin vildaste fantasi tro att detta skulle störa anmälaran då denne redan flyttat från lägenheten, kontraktet var undertecknat och handpenningen betald.

#### *Handlingar i ärendet*

I ärendet har även inkommit kopia av bland annat uppdragsavtalet, köpekontraktet, dokumentation över budgivningen och skriftväxling mellan anmälaran och mäklare X.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Mäklare X har redogjort för hur budgivningen gått till samt lämnat en förklaring till varför objektet marknadsförts till ett lägre utgångspris än vad som angetts i uppdragsavtalet. Vad som framkommit i ärendet i denna del föranleder ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening strider det mot god fastighetsmäklarsed att en mäklare, utan säljarens tillstånd, lämnar ut en nyckel till köparen så att denne på egen hand



kan besöka det överlåtna objektet före tillträdet. Av utredningen i ärendet framgår att köparen, genom mäklare Xs försorg, erhållit en nyckel till den aktuella lägenheten för att på egen hand besöka denna före tillträdet. Det framgår vidare av både anmälares och mäklarens egna uppgifter att detta skett utan att anmälares tillstånd först inhämtats. Mäklare X har således agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed och för detta skall hon varnas. Att anmälares enligt vad som framgår redan hade flyttat från lägenheten föranleder ingen annan bedömning.

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

## **2007-11-21:4**

### **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 säljaren av en bostadsrätt riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. Anmälares har gjort gällande bland annat att mäklare X inte informerat anmälares om budgivningen och underlåtit att före tillträdet informera om betydelsen av obetalda månadsavgifter.

#### *Anmälan*

Anmälares har bland annat anfört följande. Trots att hon uttryckligen bett om information om budgivningsprocessen informerade mäklare X endast om det högsta budet. Mäklare X informerade inte heller om riskerna med att köparna inte befann sig på samma ort och att hon därför fick vänta i två veckor innan köpekontraktet undertecknades av dem.

Efter att ha rådgjort med en jurist hade hon annullerat sitt autogiromedgivande avseende månadsavgiften samt innehållit fortsatt avgiftsbetalning på grund av oegentligheter i bostadsrättsföreningen. Enligt juristen skulle detta inte påverka den förestående försäljningen. Det blev därför en smärre chock när hon först på tillträdesdagen fick reda på att obetalda avgifter innebar en legal panträtt för bostadsrättsföreningen och mäklaren hotade med att det inte skulle bli någon affär om hon inte betalade avgifterna. Mäklare X borde ha informerat henne om avgifterna före tillträdesdagen.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig och att inkomma med kopia av bland annat dokumentation av identitetskontroll, uppdragsavtal och köpekontrakt.

På ingiven blankett Identitetskontroll – Köpare anges identitetskortsnummer avseende köpare A. Avseende köpare B anges ”se köpare A”. Blanketten är daterad den 30 maj 2006. Uppdragsavtalet är daterat den 1 juni 2006. Köpekontraktet är daterat den 2 augusti 2006 och undertecknat av säljaren och båda köparna.

#### *Mäklarens yttrande*

Mäklare X har anfört bland annat följande. Hon bestrider att hon inte skulle ha informerat anmälares om budgivningen. Hon informerade löpande om buden via sms, telefonsamtal och

2007-11-21:4

mejl. De hade daglig kontakt. Före kontraktsskrivningen informerade hon om slutbudet samt förutsättningarna för kontraktsskrivningen. Hon upplyste även om att det fanns en annan spekulant som kunde underteckna kontraktet omgående men anmälaran valde det högre budet.

Det fanns ingen uppgift om restförd månadsavgift vid kontroll hos förvaltaren SBC den 2 juni 2006. Vid visningen den 11 juni 2006 träffade hon även ordföranden i föreningen men inte heller han nämnde något om detta. Det var först någon eller några dagar före tillträdet som köparen ringde och var orolig för att månadsavgiften inte var betald. Hon ringde då till ordföranden och SBC och fick uppgiften bekräftad. Vid genomgången av köpekontraktet förklarade hon innebörden av 8 §, d.v.s. att säljaren garanterar att det inte föreligger skulder till föreningen som omfattas av den legala panträtten. Anmälaran nämnde trots detta ingenting om skulden.

Hon kontrollerade säljarens identitet vid intaget den 30 maj 2006. Köpare B:s identitet kontrollerades inte eftersom köpekontraktet skickades till honom för underskrift då denne befann sig på sommarstället utan vare sig fax eller kopiator. Kontraktet skickades sedan till köpare A för underskrift. Hon kontrollerade köpare A:s identitet vid tillträdet den 15 september 2006. Denne hade då fullmakt för köpare B.

Mäklare X har till yttrandet fogat bland annat kopia av utdrag från "Mäklarinformation" daterad den 2 juni 2006 avseende det i ärendet aktuella objektet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Information om budgivning och restförd månadsavgift*

Enligt egen uppgift har mäklare X informerat anmälaran om budgivningen samt förutsättningarna för kontraktsskrivningen med de aktuella köparna. Då ord står mot ord om vad som förevarit, saknas grund för att kritisera mäklare Xs agerande i detta hänseende.

Av utredningen i ärendet framgår att det saknades uppgift om restförd månadsavgift vid mäklare Xs kontroll i samband med intaget samt att hon först någon eller några dagar före tillträdet fått kännedom om de obetalda avgifterna. Fastighetsmäklarnämnden stannar vid att påpeka att det ankommer på mäklaren att snarast möjligt uppmärksamma parterna på omständigheter som är av betydelse för överlåtelsen.

#### *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. När en affärsförbindelse inleds eller en transaktion sker med någon på distans, skall mäklaren vidta de särskilda åtgärder som krävs för att säkerställa identiteten.

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.

I p. 4.2.2 ovan nämnda allmänna råd anges att när uppdragsavtal eller köpeavtal ingås på distans bör identitetskontrollen utföras med hjälp av underlag eller uppgifter som fastighetsmäklaren inhämtat skriftligen eller på annat sätt från uppdragsgivaren/köparen, från någon annan och från egna eller externa register. Sådana externa register kan vara kreditupplysningsregister, register tillgängliga hos kortutfärdare/korttillverkare och register hos myndigheter såsom folkbokföringsregister och näringslivsregister.

Vidare anges att identitetskontrollen därefter bör 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 så kallad 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

Fastighetsmäklarnämnden noterar att mäklare X uppgett att hon kontrollerat köpare A:s identitet vid tillträdet den 15 september 2006 men att den ingivna blanketten Identitetskontroll – Köpare är daterad den 30 maj 2006, d.v.s. samma dag som identitetskontrollen avseende uppdragsgivaren har utförts. Detta förhållande ger anledning att ifrågasätta vid vilken tidpunkt dokumentet de facto har upprättats. Nämnden stannar dock vid att påpeka att det ankommer på mäklaren att upprätta dokument med korrekt angivna datum.

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. Enligt mäklare Xs egna uppgifter har hon kontrollerat köpare A:s identitet först vid tillträdet samt underlåtit att kontrollera köpare B:s identitet. Mäklare X har således i strid med 4 § lagen om åtgärder mot penningtvätt underlåtit att kontrollera köparnas identiteter i samband med undertecknandet av köpekontraktet. Förseelsen motiverar varning.

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

#### *Påföljd*

Mäklare X har underlåtit att kontrollera köparnas identitet i samband med undertecknandet av köpekontraktet. För detta skall hon varnas.

2007-11-21:5

## 2007-11-21:5

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uteblivet villkor i köpekontrakt angående kostnader för reparationer och avsaknad av skriftligt depositionsavtal**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har en säljare av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. Kritiken går ut på att hon vid försäljningen fått bekosta reparationer i större utsträckning än vad som överenskommits med anledning av mäklare Xs agerande.

Mäklare X har yttrat sig och bland annat anfört följande. Köparen ansåg inte att fastigheten var i sådant skick att utgångspriset på 850 000 kr var befogat utan lade istället ett bud på 500 000 kr, vilket inte godtogs av säljaren. Om så varit fallet hade köparen tagit alla reparationer. Köparen återkom och lade ett nytt bud på 650 000 kr men ville då att en rörmokare skulle titta på värmepanna, vatten och avlopp. Vid telefonförfrågan angav denne att det skulle kosta 10 000 kr att åtgärda felen men sade även att han måste titta på fastigheten innan slutligt pris kunde ges. Efter undersökning meddelades att kostnaderna uppgick till 25 000 kr. Han meddelade säljaren att det inte blev någon affär såvida inte säljaren stod för denna kostnad.

#### *Handlingar i ärendet*

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens förfrågan upplyst att något depositionsavtal inte upprättats i samband med förmedlingen. I en intern likvidspecifikation för säljaren anges att 25 000 kr deponerats för "VVS-reparation m. m."

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Av 12 § fastighetsmäklarlagen framgår bl.a. följande. Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Härav följer bland annat att fastighetsmäklaren skall verka för att de handlingar som upprättas i samband med ett köp är tydliga i syfte att undvika tvister.

Köpeavtalet innehåller en friskrivningsklausul om att köparen förklarade sig godta fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten. Köpet genomfördes dock under förutsättning att säljaren åtog sig att bekosta vissa reparationer. Mot bakgrund härav har det ålegat mäklare X att ombesörja att köpekontraktet upprättades med villkor om att bekostnad av dessa reparationer var en förutsättning för köpet. Så blev inte fallet. Köpekontraktets utformning medförde att det blev oklart om säljaren åtagit sig att bekosta 10 000 kr eller 25 000 kr. Mäklare X skall därför kritiseras för köpekontraktets utformning. Kritiken i denna del motiveras i sig varning.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår även att han inte upprättat något skriftligt depositionsavtal beträffande ett belopp om 25 000 kr som enligt den interna likvidspecifikationen

deponerats för VVS-reparation m.m. Att så inte ägde rum står i strid med god fastighetsmäklarsed och denna förseelse motiverar i sig varning.

#### *Påföljd*

Mäklare X har medverkat till att upprätta ett köpekontrakt utan klausul om att säljaren skulle bekosta vissa reparationer vilket var en förutsättning för köpet samt tagit emot medel utan att ett skriftligt depositionsavtal upprättats. Han skall därför tilldelas varning.

### **2007-11-21:6**

## **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en uppdragsgivare riktat kritik mot fastighetsmäklaren X för att denne framställt ett enligt anmälaren ogrundat krav på ersättning för kostnader för annonsering, framställning av broschyrer och arbetskostnader.

#### *Anmälan*

Anmälan har anförts bland annat följande. Den 26 november 2006 undertecknade hon ett uppdragsavtal med ensamrätt under tre månader med fastighetsmäklaren X för förmedling av hennes bostadsrättslägenhet. När tiden för ensamrätten löpte ut var bostadsrättslägenheten inte såld. Den 14 maj 2007 erhöll hon ett dokument i vilket mäklare X ville att hon skulle godkänna att hon debiterades kostnader. Hon undertecknade emellertid inte dokumentet. Några dagar senare tillställde mäklare X henne en faktura daterad den 23 maj 2007 på 61 355 kr. Hon bestrider ersättningsskyldighet eftersom det enligt uppdragsavtalet inte skulle utgå någon kostnad om försäljning inte kom till stånd.

#### *Mäklaren*

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

Den 26 november 2006 erhöll han i uppdrag att, med ensamrätt, förmedla uppdragsgivarens bostadsrättslägenhet. Enligt avtalet skulle hans ersättning utgå i form av provision. Kom något bindande köp inte till stånd skulle ingen kostnad för uppdragsgivaren utgå.

Tre av honom anvisade spekulanter förklarade sig beredda att förvärva bostadsrätten och en av dem lämnade det högsta budet. Flera gånger under det att budgivning pågick, ävensom därefter, vacklade anmälan emellertid ifråga om försäljningen. Hon förklarade därvid såväl att hon inte ville sälja bostadsrätten förrän hon hittat en annan bostad som att hon vid närmare eftertanke inte ville sälja bostadsrätten alls. Vid några tillfällen sade hon muntligen upp uppdragsavtalet. Varje gång, innan han hunnit bekräfta hennes uppsägning skriftligen, ångrade hon sig dock och bad honom att fortsätta med förmedlingsåtgärderna, vilket han accepterade.

Både han och den spekulant som lade det högsta budet hjälpte anmälan i sökandet efter en annan bostad. Hon hittade emellertid aldrig något objekt som helt passade henne. I början av

2007-11-21:6

maj 2007 förklarade hon för honom att hon tills vidare ville bo kvar i sin bostadsrätt. De kom då att diskutera hans ersättning som enligt uppdragsavtalet skulle utgå bara om bindande köp kom till stånd. Mot bakgrund av hennes obeslutsamhet och ständigt vacklande besked samt med hänsyn till de kostnader som han burit och det omfattande arbete han hade nedlagt, erbjöd sig hon att ersätta honom för direkta kostnader och värdet av nedlagt arbete. En muntlig överenskommelse om detta träffades.

Eftersom han är medveten om att rätt till annan ersättning än provision kräver särskild överenskommelse samt att ändringar i uppdragsavtalet rörande ersättningen omfattas av skriftlighetskravet, tillskrev han henne efter deras samtal, så att hon skriftligen kunde godkänna deras överenskommelse. Den 22 maj 2007, efter att hon fått kravbrevet, ringde hon till honom och begärde att först få se en faktura, utvisande kostnaderna, innan hon undertecknade godkännandet. Han upprättade och tillställde henne en sådan dagen därpå. Fakturan utgjorde således inget annat än ett utkast, eller beslutsunderlag om man så vill, och han gör inte, och har inte heller tidigare gjort anspråk på betalning enligt densamma, eftersom hon inte skriftligen ingått överenskommelse därom. Enligt honom rådde det inget tvivel om detta vid samtalet med anmälaren och han är därför förvånad över att hon vänt sig till Fastighetsmäklarnämnden.

Hon har inte, efter att hon ångrat den senaste uppsägningen, ånyo sagt upp uppdragsavtalet. Formellt sett gällde detta följaktligen ännu, utan ensamrätt, när hon gav in anmälan till Fastighetsmäklarnämnden. Med anledning av att hon förklarat sig vilja bo kvar i lägenheten och mot bakgrund av hur situationen utvecklats sade han för god ordnings skull upp avtalet skriftligen den 4 juni 2007. Förmedlingsuppdraget upphörde således den 14 juni 2007, efter avtalad uppsägningstid. Vidare har han, för att undanröja varje form av tvivel, den 29 juni 2007 skriftligen förklarat för henne att hon inte skall utge någon ersättning till honom.

#### *Handlingar i ärendet*

Uppdragsavtal, skrivelse gällande uppdragsgivarens godkännande av debitering av kostnader, faktura samt återtagande av ersättningskrav har ingetts till Fastighetsmäklarnämnden.

Den aktuella klausulen i uppdragsavtalet har följande fullständiga lydelse.

*Förmedlingsprovision erlägges av uppdragsgivaren med 3,75% Provisionen är förfallen till betalning vid anfordran så snart bindande köpekontrakt eller annan därmed jämförlig överlåtelsehandling är undertecknad och utväxlad mellan parterna. Kommer bindande köp ej till stånd - utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren.*

Den skrivelse som tillställdes anmälaren daterad den 14 maj 2007 har bland annat följande lydelse.

*Bäste N.N.. Jag skriver till dig för att försöka få rätsida på vår affär med Din lägenhet. Jag kommer att debitera dig dom kostnader vi haft för annonsering, visningstimmar samt broschyrer. Jag vill att Du godkänner detta.*

I skrivelsen lämnas ett utrymme där anmälaren med sin underskrift skall godkänna att fastighetsmäklaren debiterar henne kostnader.

Av fakturan, daterad den 23 maj 2007, som tillställdes anmälaren framgår bland annat fakturanummer, fakturadatum och specificering av kostnader uppvisande

marknadsföringskostnader, arbetsmaterial och arbetade timmar. I fakturan anges även en förfallodag och att dröjsmålsränta debiteras efter förfallodagen med referensränta + 8%. Såväl momsregistreringsnummer som bankgirokonto anges på fakturan

Av en skrivelse, daterad den 29 juni 2007, som mäklare X tillställde anmälaren står bland annat följande att läsa.

*Bäste N.N. Jag vill erinra dig om innebörden av vår muntliga överenskommelse om att ersätta mig för arbete och kostnader i samband med förmedlingen av din lägenhet. Jag skickade ett brev till dig angående vår överenskommelse för godkännande och underskrift av dig. Efter att jag skickat detta brev skickade jag på begäran av dig, ett förslag till faktura. Jag uppfattade vårt samtal så att det stod helt klart att fakturan bara var ett utkast. Eftersom du inte skriftligen godkänt att utge ersättning, kommer jag inte heller att kräva någon ersättning.*

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller provision för fastighetsmäklares tjänster eller dennes rätt till ersättning vid avtalsbrott från uppdragsgivarens sida. Däremot kan Fastighetsmäklarnämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med fastighetsmäklarlagen; dels 22 § beträffande rätt till ersättning för kostnader efter särskild överenskommelse, dels 12 § om att mäklare i allt skall iaktta god fastighetsmäklarsed. Enligt 11 § får mäklaren inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt avtalats skriftligen. (se 2006-03-22:11 i FMNs årsbok för 2006).

I det nu aktuella avtalet anges att om bindande köp inte kommer till stånd utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att rikta ersättningsanspråk mot uppdragsgivaren utan att särskild överenskommelse träffats om detta. Mäklare X har visserligen gjort gällande att anmälaren tagit initiativet till att utge ersättning och att en muntlig överenskommelse härom träffats men mäklare Xs brev och faktura till uppdragsgivaren den 14 maj 2007 ger ett entydigt intryck av att han tagit initiativ till och riktat ersättningskrav mot uppdragsgivaren.

Ersättningskravet strider mot vad parterna uttryckligen överenskommit i uppdragsavtalet och hans förklaring till kravet har inte heller stöd i det av honom åberopade brevet av den 29 juni 2007, eftersom det är avsänt efter det att mäklare X erhållit del av uppdragsgivarens anmälan. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att det är visat att mäklare X har framställt krav på ersättning utan att parterna skriftligt avtalat om detta i uppdragsavtalet. Han har därigenom brutit mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall han tilldelas varning.

**2007-12-19:1**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet, fullmakt och boendekostnadskalkyl**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare Xs varning.

2007-12-19:1

## **Bakgrund**

Skatteverket, har i skrift som inkom den 3 oktober 2006 anmält mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden efter en genomförd skatterevision hos den enskilda firman mäklare Xs fastighetsbyrå avseende taxeringsåren 2004 och 2005.

Skatteverket har sammanfattningsvis anfört att oredovisade inkomster och felaktigheter avseende momsredovisning förekommit under granskade taxeringsår. Dessa felaktigheter har genom revision medfört att mäklare X påförts ytterligare moms med 50 000 kr samt ytterligare inkomstskatt med 86 927 kr.

Mäklare X har den 28 mars 2007 dömts av Gs tingsrätt för bokföringsbrott. Domen vann laga kraft den 18 april 2007.

### *Skatteverket*

Skatteverket har anfört i huvudsak följande.

Skatteverket har fattat omprövningsbeslut om rättelse av mäklare Xs redovisning av skatter och moms efter utförd skatterevision. Han har inte fullgjort sin bokföringsskyldighet i enlighet med bokföringslagens krav då samtliga transaktioner inte har bokförts. Dokumentationen kring ett antal fastighetsförmedlingar har varit så bristfällig att det inte med säkerhet gått att utreda vilken provisionsintäkt som han slutligen har fått. Vidare har några försäljningsintäkter inte bokförts och deklarerats.

Skatteverket har konstaterat att räkenskaperna är behäftade med sådana brister att rörelsens förlopp, ekonomiska resultat och ställning inte i huvudsak kan bedömas med ledning av bokföringen. Skattekontrollen har på detta sätt allvarligt försvårats.

Skatteverket har haft en omfattande kommunikation med mäklare X beroende på ”avsaknaden av bokföring samt den stora svårigheten att kunna konstatera vilka affärer som genomförts”.

Skatteverket har försökt att följa transaktionerna på mäklare Xs bankkonton. Det har framkommit att det förevarit ett mycket stort antal transaktioner mellan konton i två olika banker. Det har ”noterats att du vid några tillfällen kortfristigt har lånat klientmedel för att använda vid handel med värdepapper. Det har inte gjorts någon åtskillnad mellan dina privata konton och konton för din enskilda firma.”

### *Tingsrätten*

Av tingsrättens domskäl framgår följande.

Det är utrett att mäklare X bedrivit bokföringspliktig verksamhet i G under perioden den 1 januari 2003 till den 31 december 2004 samt att han varit ansvarig för att den enskilda firmans bokföringsskyldighet fullgjorts i överensstämmelse med bokföringslagen. Han har inte haft annan bokföring än verifikationer för utgifter och intäkter sorterade i två pärmar. Denna bokföring har sådana brister att rörelsens förlopp, ekonomiska resultat och ställning inte i huvudsak kunnat bedömas med ledning av bokföringen. Genom denna underlåtenhet har mäklare X av oaktsamhet inte fullgjort den bokföringsskyldighet som ålegat honom. Åtalet för försvårande av skattekontroll ogillades.



*Mäklare X*

Mäklare X har förelagts att yttra sig över Skatteverkets anmälan och att inge förteckning över förmedlingsuppdrag ingångna under tiden den 1 juli 2005 – den 30 juni 2006 av vilka vissa granskats särskilt av Fastighetsmäklarnämnden. Till sitt svar på nämndens föreläggande har mäklare X fogat ”Överklagande av omprövningsbeslut 2006-09-27”. Nämnden har vidare den 30 augusti 2007 per telefon erhållit kompletterande uppgifter.

Mäklare X uppger att det troligtvis finns oredovisade förmedlingsprovisioner med arvoden om 27 000:- inkl moms från 2002, 16 170:- inkl moms från 2003, 31 360:- inkl moms från 2003 och 14 500:- inkl moms från 2004, sammanlagt maximalt 89 030:- inkl moms. Han fick aldrig utrett de exakta beloppen innan han fick en felaktig sköntaxering hemskickad. ”Numera har jag järnkoll på arvoden och en redovisning som gör det mycket lätt att se att varje arvode är korrekt redovisat.”

Mäklare X uppger vidare att hans inkomster knappast gått att försörja sig på men att omsättningen under 2006 och 2007 ökat med 20-25 procent. Inga kunder har framfört klagomål mot honom utan tvärtom rekommenderat honom till andra.

Skatteverkets tjänstemän har inte förstått att han köpt värdepapper för pengar han mottagit när köparen blivit medlem i föreningen men ännu inte tillträtt. Det är således arvodet han använt och inte klientmedel.

Mäklare X uppger per telefon att han hade tänkt överklaga tingsrättens dom men kom fram till att ”om man har gjort fel så får man stå för det”. Däremot har han överklagat Skatteverkets beslut till länsrätten.

Sina rutiner har han ändrat sedan skatterevisjonen på följande sätt; han har köpt ett bokföringsprogram och en support samt skaffat ett transaktionskonto hos en av bankerna så att det klart framgår vad som är gjort och när i uppdragen. Klientmedelskontot har han avskilt på en annan bank. Numera får han ränta på sitt klientmedelskonto vilken redovisas till säljarna vid utbetalningen.

*Särskild granskning*

Fastighetsmäklarnämnden har med anledning av anmälan särskilt granskat fem förmedlingsuppdrag utförda under perioden den 1 juli 2005 till den 30 juni 2006.

Generellt framgår av uppdragsavtalen under rubriken ”Uppsägning” följande. ”Under tiden för ensamrätt, får uppdragsavtalet sägas upp endast med fastighetsmäklarens skriftliga medgivande.”

Förmedling av bostadsrätt nr 206

Boendekostnadskalkyl saknas.

Förmedling av bostadsrätt nr 140

Under § 12 ”Övriga villkor” i köpeavtalet anges följande. ”Köparen har avböjt en boendekalkyl och kvar att leva kalkyl.”

Boendekostnadskalkyl saknas.

2007-12-19:1

### Förmedling av bostadsrätt nr 36

I förmedlingsärendet finns följande fullmakt. ”Härmed ger jag [säljaren] i uppdrag åt mina döttrar [UW] och [GWA], att sälja min lägenhet på ---.” Datum för fullmakten saknas men fullmaktsgivaren har undertecknat handlingen. Båda fullmaktstagarna har undertecknat uppdragsavtalet men endast den ena har undertecknat köpehandlingarna.

Under § 12 ”Övriga villkor” i köpeavtalet anges följande. ”Köparen har avböjt en boendekalkyl och kvar att leva kalkyl.”

Boendekostnadskalkyl saknas.

### Försäljning av bostadsrätt nr 98

Under § 12 ”Övriga villkor” i köpeavtalet anges följande. ”Köparen har avböjt en boendekalkyl och kvar att leva kalkyl.”

Boendekostnadskalkyl saknas.

### *Mäklare X*

#### *Boendekostnadskalkyl*

Köparna har sagt ifrån att de inte ville ha en boendekostnadskalkyl. Banken gör i regel en sådan tidigt till kunden. Han förklarar för köparna att han måste göra en kalkyl i annat fall måste det framgå av köpeavtalet att de har avböjt. I bostadsrätt nr 206 har ingen kalkyl gjorts eftersom det var ett kontantköp och elen ingick i månadsavgiften vilket även framgår av köpekontraktet. Numera gör han en boendekostnadskalkyl i alla förmedlingar.

#### *Förmedling nr 36*

Det är riktigt att endast den ena fullmaktstagaren undertecknat köpehandling. Den andra fullmaktstagaren bodde långt från G och hon hade redan vid intaget frågat honom om endast system kunde underteckna köpehandling. Han framhöll att båda måste vara med när uppdragsavtalet ingicks vilket de också var. Han har haft kontakt med båda under hela förmedlingsprocessen.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den mäklare som inte uppfyller det krav på redbarhet som uppställs i 6 § eller som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt, får nämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas. Bestämmelsen har i huvudsak överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena (se prop. 1983/84:16 s. 33f) till denna lag anfördes bland annat följande.

Om mäklaren begått en brottslig gärning, kan omständigheterna ofta vara sådana att det bör inverka på hans registrering. Givetvis bör registreringen återkallas, om mäklaren har gjort sig skyldig till förmögenhetsbrott under utövandet av mäklarsysslan. [---] Detsamma gäller beträffande allvarigare skattebrott. För att brottsliga gärningar skall kunna läggas till grund för återkallelse bör i allmänhet krävas att det föreligger en fällande dom.

I förarbetena (se prop. 1994/95:14 s. 69f) till fastighetsmäklarlagen anfördes i huvudsak följande.

I 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen har införts ett uttryckligt redbarhetsrequisit med vilket avses en persons allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Enligt 8 § första stycket 3 kan en registrering återkallas när en mäklare handlar i strid med sina skyldigheter

enligt denna lag. Genom detta kopplas sanktionsmöjligheterna inte bara till samtliga specifika bestämmelser i lagen som berör mäklarens arbete, även mäklarens generellt formulerade skyldigheter i 12 § fastighetsmäklarlagen att i allt iaktta god fastighetsmäklarsed omfattas.

#### *Skatteverket och tingsrättens dom*

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X, under revisionsperioden, inte har haft kontroll över sitt företags bokföring. Skatteverket har inte kunnat följa företagets bokföring, intäkter har inte intagits i bokföringen och skattläggning har försvårats. Skatteverket har funnit att mäklare X inte har hållit isär privata medel och företagets. Mäklare X är dessutom dömd för bokföringsbrott. Förfarandet är allvarligt och varningsgrundande.

#### *Den särskilda granskningen*

##### *Generellt*

Av uppdragsavtalen framgår under rubriken "Uppsägning" att "under tiden för ensamrätt, får uppdragsavtalet sägas upp endast med fastighetsmäklarens skriftliga medgivande." Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att mäklaren skall upplysa sin uppdragsgivare om att i det fall denne säger upp avtalet i förtid utan att det finns godtagbara skäl för uppsägningen kan mäklaren ha rätt till skadestånd. Att i avtalet uttrycka villkor för uppsägning på sätt som skett är vilseledande eftersom uppdragsgivaren kan få intryck av att denne inte utan medgivande från mäklaren får frånträda avtalet. Denna förseelse får dock anses ringa (2005-06-15:2 FMN:s årsbok för 2005).

##### *Boendekostnadskalkyl*

I 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen anges att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper skall mäklaren tillhandahålla honom en boendekostnadskalkyl.

En boendekostnadskalkyl skall upprättas så att köparen kan ta ställning till om han kan och önskar förvärva en fastighet. Kalkylen skall därför lämnas före ett eventuellt köp. Om en köpare avstår från kalkyl med hänvisning till att en kalkyl tillhandahållits av ett kreditinstitut bör mäklaren göra köparen uppmärksam på att det kan förekomma skillnader mellan olika kalkyler. Det åligger alltid fastighetsmäklaren att tillhandahålla köparen en boendekostnadskalkyl även om annan upprättat en sådan.

Eftersom mäklaren har att styrka att ett avstående skett skall mäklaren se till att köparens avstående sker skriftligt i en separat upprättad handling. Det bör även understrykas att det inte är mäklaren som skall ta initiativet till att köparen avstår från sin rätt till kalkyl.

I förmedlingsuppdraget av bostadsrätt nr 206 har ingen kalkyl gjorts med hänvisning till att det var ett kontantköp och elen ingick i månadsavgiften. I flertalet av de granskade förmedlingarna saknas boendekostnadskalkyler. Mäklare X har uppgivit att han informerat köpare om att om han inte gör en boendekostnadskalkyl måste det framgå av köpeavtalet att de har avböjt en sådan.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att ett avstående kräver en uttrycklig handling från köparens sida. Ett avstående bör därför ske skriftligt i ett separat dokument. En köpare skall även ges möjlighet att ta ställning till ett eventuellt avstående från en kalkyl på ett tidigare stadium än vid tecknandet av köpekontraktet, även om den skriftliga bekräftelsen inte sker förrän i samband med kontraktsskrivningen. Mäklare X har inte visat att han upprättat en sådan handling vilket är varningsgrundande.

2007-12-19:2

### *Fullmakt i förmedlingsuppdrag*

I 19 § fastighetsmäklarlagen anges bland annat att om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Om en fastighetsmäklare hjälper parterna att upprätta överlåtelsehandlingar skall han göra detta så att handlingarna är juridiskt riktiga. Av förmedlingshandlingarna i ärende avseende bostadsrätt nr 36 framgår att fullmaktsgivaren gett båda sina döttrar i uppdrag att sälja bostadsrätten. Det innebär att båda döttrarna skall underteckna köpehandlingarna vilket endast den ena av dem gjort. Mäklare X har uppgivit att den ena av döttrarna gett den andra muntlig fullmakt.

Mäklare X har inte iakttagit formkraven i samband med upprättande av överlåtelseavtal avseende bostadsrätt eftersom endast en av fullmaktshavarna undertecknat överlåtelseavtalet. För detta skall mäklare X varnas.

### *Påföljd*

Mäklare X skall varnas för vad som framkommit om hans redbarhet, för felaktig hantering av avstående från boendekostnadskalkyl och för brister vid upprättande av överlåtelsehandling.

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

## **2007-12-19:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om besiktningssklausul m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I anledning av vissa uttalanden i samband med ett förmedlingsuppdrag som mäklare X gjort i bandade telefonsamtal, som redovisades i ett nyhetsinslag på TV, beslutade Fastighetsmäklarnämnden den 26 april 2007 att granska mäklare X agerande i det aktuella förmedlingsuppdraget (dnr nr 1).

Den 13 mars 2007 förvärvade köparna den fastighet som behandlades i nyhetsinslaget. Köparna har i en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X. I anmälan kritiseras mäklare X främst för att hon skulle ha upprättat en felaktig återgångsklausul (dnr nr 2).

#### *Vad köparna i huvudsak anfört i sin anmälan*

I mars 2007 var det visning av en fastighet som syntes motsvara deras krav. I objektsbeskrivningen angavs bland annat att huset var genomgående bra skick. Under visningen uppgav mäklare X att huset var i ett gott skick och att det inte fanns några renoveringsbehov. Någon besiktning hade inte utförts på fastigheten. Mäklare X hade avrått säljarna att genomföra en besiktning med motivering att köparna oftast gör en sådan. När de ville göra en besiktning var det inte tal om att detta kunde ske före kontraktskrivningen. Den 13 mars 2007 upprättades köpekontraktet med tillträdesdag den 4 maj 2007. Kontraktet innehöll en besiktningssklausul

och när de försökte fråga om klausulens innehåll försäkrade mäklare X att detta var ett vanligt standardkontrakt.

Vid besiktningen den 20 mars 2007 framkom att huset var behäftat med ett stort antal fel och brister i tak/vind, fasad, dörrar och fönster samt i grunden. Dessa brister krävde omfattande renoveringsarbeten. Det förekom även indikationer på mögelangrepp. De blev väldigt oroade av att resultatet av besiktningen visade att fastigheten inte motsvarade vad som hade presenterats. Då vare sig säljare eller mäklare X ville diskutera återgång av köpet såg de sig tvingade att konsultera en advokat för att tolka köpekontraktet. Mäklare X uppgav bl.a. att det inte gick att dra sig ur affären oavsett kostnaderna eftersom säljarna kunde upprätta ett tilläggsavtal.

Första tecknet på mäklare X partiska ställning fick de när de insåg att besiktningssklausulen inte kunde efterlevas. Där står nämligen att besiktningssmannen skulle beräkna åtgärdskostnaderna. Det visade sig att besiktningssmannen inte åtog sig sådana beräkningar. De diskuterade kostnaderna med mäklare X som blev irriterad. Hon hänvisade dem till en annan person på mäklarföretaget som upprättade ett tillägg till köpekontraktet. I tilläggsavtal den 27 mars 2007 avtalades bland annat att även en fackman skulle kunna beräkna kostnaderna.

Mäklare X pressade dem hårt att fullfölja köpet och visade ingen respekt för deras berättigade krav på återgång av köpet. För att få hjälp med uppskattningen av kostnaderna anlät de en byggnadsteknisk kvalitetsingenjör. Denne uppskattade kostnaderna till 751 000 kr. I skrivelse den 11 april 2007 begärde de ännu en gång att köpet skulle återgå. Till skrivelsen hade fogats en specifikation av åtgärdskostnaderna. På deras förfrågan följande dag berättade mäklare X att hon hade tagit emot deras begäran om köpets återgång. Mäklare X blev informerad om att det fanns mögel i alla proven och att de inte tänkte flytta in i ett mögelskadat hus. Det uppstod en tydlig konfliktsituation när mäklare X hela tiden hänvisade till deras och säljarnas ombud. På tillträdesdagen hade säljarna inte åtgärdat vare sig felen som säljarna påtalat eller felen som upptäcktes vid besiktningen. De ansåg sig inte skyldiga att tillträda fastigheten varför de inte närvarade vid mötet för tillträdet. De betalade inte heller resterande del av köpeskillingen. Sent på tillträdesdagen meddelade säljarna plötsligt att åtgärda samtliga åberopade fel, med början den 7 maj 2007. De mottog meddelandet först på kvällen. Åtgärderna skulle vara klara inom två veckor från tillträdet. Detta förslag framstod för dem som helt orealistiskt bland annat med tanke på åtgärdernas omfattning.

Besiktningssklausulen innehåll framgår av bilaga 1 till detta beslut.

#### *Vad mäklare X i huvudsak anfört angående telefonsamtalen*

Köparna kontaktade henne per telefon ett synnerligen stort antal gånger angående fel i fastigheten. I samtalen ställdes exakt samma frågor på ett närmast ofredande sätt. Köparna uppträdde hotfullt och anförde ett stort antal ovidkommande omständigheter och utnyttjade hennes dåliga hälsotillstånd för att provocera henne. Hon förklarade för dem vid upprepade tillfällen att de måste vända sig till säljarna med sina problem. Hon försökte att få till stånd en lösning på situationen och beklagar den hårda ton som uppstod i de avslutande samtalen.

#### *Vad mäklare X i huvudsak anfört angående köparnas kritik*

Hon tillbakavisar all den kritik som har riktats mot henne. Beträffande återgångssklausulen medverkade hon till denna med avsikt att klausulen skulle tillfredsställa alla parter. Hon läste upp klausulen för parterna vid kontraktskrivningen och klargjorde klausulens innebörd för att undvika en framtida tvist om dess tolkning. Klausulen anger tydligt vilka fel som avses och vad återgångskostnaden minst skall uppgå till för att anmälarna skulle ha rätt att låta köpet

2007-12-19:2

återgå. Hon kan rimligtvis inte kritiseras när en klausul är utformad enligt Jordabalkens bestämmelser om fel. Hon utgick från att det angivna priset var inklusive moms vilket anmälarna och var och en som är köpare av konsumenttjänster rimligen bör kunna förvänta sig. I klausulen anges hur och till vem en begäran om återgång skall göras. Klausulen har granskats av en advokatbyrå innan den infördes i hennes arbetsgivares standardavtal. Hon hade ingen anledning att inte lita på byråns kompetens. Partena ville ha ett snabbt tillträde, vilket var anledningen till fristernas längd. Anmälarna hade redan sålt sin bostad och säljarna hade förvärvat en bostad. Anmälarna hade 29 dagar på sig att undersöka fastigheten och genomföra en teknisk besiktning. Säljarna hade 23 dagar på sig att meddela om dessa ville häva eller åtgärda felen samt om så var fallet upphandla tjänster för detta och samtidigt hinna flytta ut. Tidsfristerna var satta för att det skulle bli praktiskt möjligt för parterna att ha det begärda snabba tillträdet. Det är inte praktiskt önskvärt för säljarna att köparna väntar till tillträdesdagen med att lämna meddelande då väldigt lite tid för avhjälpande återstår och säljarna får svårt att fullgöra sin del av avtalet. Hon hade därför kontinuerlig kontakt med parterna. Hon var under hela affären aktiv för att söka besked från säljarna. Det slöts ett tilläggsavtal. Parterna har varit angelägna om att förfarandet skulle gå snabbt. Säljarna hade dubbla boendekostnader och lämnade därför svar skyndsamt angående avhjälpandet. Hon hade nästan dagligen kontakt med parterna. Köparna skulle den 2 april inkomma med lista på de fel som de ville ha ersättning för och den 3 april var ett medlingsmöte bokat med avsikten att parterna skulle diskutera huruvida avtalet skulle hävas eller om felen skulle åtgärdas. Mäklare X har verkat för att parterna skulle komma överens och har därvid tillvaratagit både parternas intressen.

Det visade sig att den aktuella besiktningsmannen inte ville åta sig att värdera skadorna. På uppdrag av henne upprättade en annan på mäklarföretaget anställd person ett tilläggsavtal. I detta bestämdes att även en fackman kunde bedöma skadorna. I framtida affärer kommer hon att ange en fackman i stället för en besiktningsman. Den omständigheten att säljarna inte ville låta köpet återgå trots att även vitsordade åtgärdskostnader klart överstiger 50 000 kr och att den tid vilken säljarna haft till förfogande för att åtgärda felen har gått ut kan inte läggas henne till last.

### Övrigt

I depositionsavtal den 13 mars 2007 finns bland annat ett villkor enligt vilket upplupen ränta som understiger 200 kr inte behöver redovisas.

*Vad mäklare X har anfört angående räntevillkoret.*

Den i depositionsavtalet angivna gränsen har skett genom misstag av henne. Hennes arbetsgivare har nu vidtagit rättning i sina standardavtal. Redovisning av räntan kommer att ske med beaktande av detta när handpenningen i detta fall skall utbetalas.

### Fastighetsmäklarnämndens bedömning

#### *Telefonsamtalen*

Mäklare Xs uttalanden strider inte mot lag. Fastighetsmäklarnämnden finner att det är olämpligt att en mäklare uttalar sig på sätt som framgår av utredningen. Agerandet motiverar ingen varning men ger nämnden anledning att påpeka att en mäklare skall vinnlägga sig om ett korrekt och affärsmässigt uppförande gentemot parterna i en fastighetsaffär.

### *Återgångsklausulen*

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

Enligt 12 § i köpekontraktet har säljarna en rätt att under vissa förutsättningar begära att köpet skall återgå. Deras rätt till återgång begränsas av möjligheten för säljarna att genom ett särskilt skriftligt tilläggsavtal, förbinda sig att erlægga kontant den del av åtgärdskostnaderna som överstiger 50 000 kr, eller genom tilläggsavtal förbinda sig att åtgärda fel eller skador som beräknas överstiga detta belopp. Som en ytterligare förutsättning gäller att ”Köparens rätt till återgång av köpet enligt ovan gäller inte om säljaren, i särskilt skriftligt tillägg till detta köp, förbinder sig att på tillträdesdagen erlægga kontant till köparen den del av besiktningsmannens beräknade åtgärdskostnader som överstiger 50 000 kr, eller om säljaren, i sådant tillägg till köpekontraktet, förbinder sig att åtgärda av besiktningsmannen påtalade fel och/eller skador där åtgärdskostnaden beräknas överstiga 50 000 kr”.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att villkoret omöjliggör för köparna att begära återgång för det fall säljarna genom betalning eller vissa åtaganden kompenserar köparna. Av villkoret framgår vidare att säljarna har en tidsfrist till och med tillträdesdagen. Detta innebär att frågan om återgång hålls öppen på ett för köparna oacceptabelt sätt. Vidare kan det inte anses lämpligt vare sig för köparna eller för säljarna med ett villkor som kan medföra att åtgärder kan komma att pågå efter att köparna tillträtt fastigheten. Det är därför inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att utforma villkoret utan lämplig tidsgräns före tillträdesdagen för säljarna att påkalla de möjligheter som återgångsklausulen medför. För denna brist förtjänar mäklare X varning.

### *Påpekanden avseende återgångsvillkoret i övrigt*

I besiktningsklausulen anges att köparen har rätt att begära återgång om besiktningsmannen anmärker på fukt/mögelskador, konstruktions-, material eller utförandefel med av besiktningsmannen beräknade åtgärdskostnader som överstiger 50 000 kr. Förutom dessa begränsningar får köparna enligt klausulen inte åberopa fel och skador som kan anses motsvara vad de haft skäligen anledning att förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris, med hänvisning till tidigare utförd besiktning. Enligt Fastighetsmäklarnämndens tolkning innebär klausulen att oavsett vad som framkommer vid besiktningen kan köparen inte åberopa sådana fel som inte utgör fel enligt 4 kap. 19 § jordabalken. Klausulen medför en risk för att en köpare överskattar möjligheterna att erhålla återgång. Nämnden vill därför påpeka att om en sådan formulering används åligger det mäklaren att noga förklara innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av villkoret.

Den ursprungliga besiktningsklausulen stipulerar att det är besiktningsmannen som skall uppskatta åtgärdskostnaderna för fel i fastigheten. Det bör påpekas att ett besiktningsuppdrag normal inte omfattar någon uppskattning av åtgärdskostnaderna. Oaktat att detta villkor senare ändrats genom att även en fackman kan beräkna de aktuella kostnaderna vill nämnden påpeka att en mäklare inte rutinmässigt bör införa en hänvisning i klausulen om att endast en besiktningsman skall beräkna kostnaderna.

### *Redovisning av räntan*

En mäklare har en skyldighet att redovisa upplupen ränta. Fastighetsmäklarnämnden godtar dock att en mäklare inte behöver betala räntan till kapitalägaren när räntan understiger 100 kr. Mäklaren har dock en skyldighet att redovisa räntan genom att uppge räntebeloppets storlek.

2007-12-19:3

Mäklare X har upprättat ett villkor om att hennes redovisningsskyldighet inträder först när räntan överstiger 200 kr. Villkoret strider mot god mäklarsed. En mäklare har ett självständigt ansvar för avtalens lydelse. Att mäklare Xs företag använder sådana villkor utgör således ingen godtagbar förklaring. Mäklare X har anfört att villkoret i framtiden kommer att utformas i enlighet med kravet på god mäklarsed och att hon i det nu föreliggande ärendet har för avsikt att vid framtida redovisningstillfälle redovisa räntan. Mot denna bakgrund avstår Fastighetsmäklarnämnden från att varna mäklare X för hennes bristfälliga räntevillkor. I detta sammanhang vill nämnden erinra om att en mäklare har en skyldighet att redovisa storleken på räntan oavsett om mäklaren enligt räntevillkoret är skyldig att betala ränta till kapitalägaren.

#### *Påföljd*

Mäklare X skall meddelas varning för att hon medverkat till en besiktningssklausul där det saknas en före tillträdet lämplig tidsgräns för säljarna att meddela huruvida de önskar betala åtgärdskostnaderna eller åtgärda påtalade fel/skador.

Två ledamöter anmäler skiljaktig mening och anför följande.

Båda parter har insisterat på ett snabbt tillträde av fastigheten, vilket inneburit att tiden mellan kontraktsskrivning och tillträde blivit för kort för att ge någondera part tillräckligt med tid för överväganden och åtgärder. Det är i denna situation svårt att hitta en "lämplig" tidpunkt då besiktningssklausulens återgångsvillkor skall vara uppfyllda, då varje tidpunkt med nödvändighet blir "olämplig". Med så kort tidsfrist innan tillträdet måste parterna vara medvetna om att åtgärder med anledning av besiktningssklausulen kan komma att utföras även efter tillträdet. Mäklare X kan dock inte lastas för den uppkomna situationen utan parterna får ta sitt ansvar för tidsbristen, varför vi reserverar oss mot varningen.

**2007-12-19:3**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares agerande i samband med budgivning**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från företrädare för Svensk Fastighetsförmedling. Av de uppgifter som lämnades muntligt till nämnden framgår i huvudsak följande.

Mäklare X arbetade tillsammans med två kollegor på ett av Svensk Fastighetsförmedlings mäklarkontor. Efter ett år blev en av delägarna, HW, "utköpt" på grund av oenigheter. I augusti 2007 tog HW kontakt med huvudkontoret och meddelade att han upptäckte att mäklare X otillbörligt använt en bekant till honom i samband med budgivning. När mäklare X konfronterades med uppgifterna gjorde denne gällande att det var HW själv som lämnat buden för sin bekants räkning. Mäklare X uppgav att han träffat personen vid endast ett tillfälle men att han lagt in de bud som uppgivits därför att han litat på HW. Vid granskning av budhistoriken för s.k. e-bud har personens namn alternativt telefonnummer påträffats i båda mäklarnas



budgivningslistor. Därför har även HW blivit misstänkt för att låta personen otillbörligt förekomma i samband med budgivning. Vissa listor har raderats. Det är inte möjligt att i efterhand säga vem på mäklarkontoret som gjort raderingen. Flera personer har haft behörighet för detta. Listorna har återskapats med hjälp av en bank. Granskning har omfattat samtliga budgivningslistor i butiken.

Mäklare X misstänks för att ha låtit personen (NN) medverka i åtta budgivningar på följande sätt:

kronologisk ordning

1. ett bud av nio (nr 2)	fastighet	2007-02-12
- ett bud av arton (nr 2/ <i>felregistrerat</i> )	bostadsrätt	2007-04-16
2. två bud av sju (nr 2/ <i>se ovan</i> och 6)	bostadsrätt	2007-04-16, 17
3. ett bud av åtta (nr 3)	bostadsrätt	2007-05-14
4. tre bud av fem (nr 2, 3 och 5, högre pris)	bostadsrätt	2007-05-14, 15
5. två bud av fem (nr 1 och 3, ej sålt)	bostadsrätt	2007-05-14
6. ett bud av fyra (nr 1)	fastighet	2007-06-04
7. tre bud av tio (nr 1, 6 och 8, 10/ <i>felreg</i> )	bostadsrätt	2007-06-11
8. ett bud av tjugotre (nr 2)	fastighet	2007-06-18

Av dessa budgivningar har två raderats den 15 respektive 16 maj 2007 från bankens e-bud (se 4 och 5) men återskapats i samband med utredningen. Övriga sju har förekommit i det egna budgivningssystemet. Mäklare X har uppgivit att han aldrig haft anledning att ifrågasätta HWs ombudsroll. I den budgivning där NN lagt det högsta budet var säljaren inte nöjd med priset (se 4). Mäklare X tog därför inte någon kontakt med NN. Fastigheten såldes till annan för en högre köpeskillning. Mäklare X är tillsvidare avstängd som franchisetagare.

Till stöd för uppgifterna i anmälan har Svensk Fastighetsförmedling bland annat inkommit med kopior av budgivningslistor. I listorna anges att de aktuella buden registrerats i februari, april, maj och juni 2007. Förmedlingarna avser sex bostadsrätter och tre fastigheter. Buden varierar från 475 000 kr till nära 3 000 000 kr.

HW avregistrerades på egen begäran den 21 november 2007, samma dag som hans ärende skulle ha behandlats av Fastighetsmäklarnämnden.

*Mäklaren*

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet.

Han har varit mäklare sedan 1988. Under senare år har han träffat HW som då arbetade på ett konkurrerande mäklarföretag. De har diskuterat möjligheten att "göra något ihop". I september 2006 tog de över verksamheten på ett av Svensk Fastighetsförmedlings kontor. Det stod tidigt klart för honom att HW presterade betydligt mindre än vad han själv gjorde. I slutet av mars ställde han ett ultimatum till HW om resultatförbättring i annat fall måste en av dem sluta. I juni var ett fortsatt kompanjonskap inte att tänka på och den 20 juli 2007 löste han ut HW från verksamheten. De skildes inte som vänner.

2007-12-19:3

Han hörde talas om NN av HW redan innan de blev kompanjoner. HW hade nämnt att NN var ”en mycket god vän och affärsbekant som brukade köpa på sig renoveringsobjekt, förädla dem och sälja vidare”. Han har i samtal med Svensk Fastighetsförmedling vidgått att han som budgivare fört upp NN och att detta skett på uppdrag av HW.

I februari 2007 uppgav HW för honom att NN var intresserad av att köpa en viss villa i V som han förmedlade. HW angav ett bud som NN enligt uppgift ville lägga. Budet fördes in i listan (som det andra budet). Fastigheten såldes till annan efter ytterligare sju bud. Den 16 april 2007 anmälde HW att NN var intresserad av två bostadsrätter och uppgav två bud. HW har förklarat att NN inte önskade underrättelser via SMS. ”I maj och juni 2006 [eg 2007] upprepades detta med 3 objekt varje månad”. Det sista budet som NN lämnade genom HW angavs den 18 juni 2007. Det två följande dagarna raderades HWs budlistor där NN uppförts som budgivare. Han har själv inte raderat någon budlista. Ingen har påstått att han skulle ha gjort det.

Han har haft att utgå från anvisningar från Fastighetsmäklarnämnden och Svensk Fastighetsförmedling för hur budgivning skall gå till. Mäklaren är skyldig att utan egen bedömning ta emot och registrera de bud som ges rörande ett förmedlingsobjekt. Det rekommenderas att detta görs genom förändring av budgivningslista som upptar samtliga budgivare och bud. Han har följt denna anvisning. Mäklaren är inte förhindrad att ta emot bud från någon som uppger att han för annans räkning framför ett bud. Det föreligger inte heller någon skyldighet att undersöka om det verkligen finns ett sådant bakomliggande uppdrag. Det finns inte heller något som hindrar att buden framförs genom annan mäklare som den handläggande mäklaren är i kompanjonskap med. Andemeningen i anvisningarna måste anses vara den att varje bud skall registreras och redovisas, samt att det är uppdragsgivaren som har att ta slutlig ställning till vem han vill göra affär med. NN är inte närstående. Han har inte heller av den anledning haft anledning att ifrågasätta de bud som HW sagt sig framföra på uppdrag av NN. I samband med det första förmedlingsuppdraget frågade han HW om NN hade ekonomi nog att köpa. HW svarade då att ”pengar är det minsta problemet när det gäller N”. HW har för honom uppgett att NN är en nära vän och affärsbekant. Han har fått uppgift om att HW medverkat vid 10-talet förmedlingar med NN som köpare. Dessutom har NN medverkat i tre av de fåtal affärer som HW genomförde i sin verksamhet på Svensk Fastighetsförmedling.

Med anledning av anmälan tog han kontakt med HW den 8 september 2007. Denne uppgav vid samtalet att anmälan till Svensk Fastighetsförmedling var en ren hämndaktion eftersom HW ansåg att affärsuppörelsen med honom var dålig.

Sammanfattningsvis anför mäklare X följande.

Han har själv fört upp NN på de budlistor som ingetts i ärendet. Vid samtliga tillfällen har detta skett efter det att HW framfört att denne haft NNs uppdrag att framföra ett bud. Det har inte funnits anledning för honom att förhindra att NN på angivet sätt lagt bud. Eftersom han inte haft något att dölja har han inte heller raderat några filer, budlistor eller liknande. Det har inte förelegat några som helst omständigheter som kunnat föranleda honom att misstänka att buden inte var verkliga och förankrade hos NN. Tillsynsärendet har initierats sedan HW gjort en anmälan till Svensk Fastighetsförmedling. Denna anmälan var en följd av att HW blivit utlöst ur kompanjonskapet på villkor som HW synes vara mycket missnöjd med. Det var en ren hämndaktion. Det finns befogad anledning att bortse från HWs påstående om att han på eget initiativ fört upp NN som budgivare. Under maj och juni 2007 pågick hårda förhandlingar i syfte att avveckla kompanjonskapet. Det kan inte uteslutas att HW – i avsikt att senare

misskreditera honom – lämnat helt oriktiga uppgifter om NNs intresse till honom. Det har dock inte, när han mottog dessa bud, funnits någon anledning för honom att ifrågasätta riktigheten av buden. Uppgift kommer att stå mot uppgift. HWs tillförlitlighet måste anses vara obefintlig eftersom denne registrerat bud trots att NN förnekat att han lagt några bud på dessa objekt samt att budlistorna raderats. Hans egen redogörelse är helt korrekt och trovärdig.

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en skrivelse som undertecknats av NN och som innehåller i huvudsak följande uppgifter.

Han har aldrig varit intresserad av att förvärva något objekt i V. Han har aldrig lagt några bud, själv eller genom ombud, på objekt i V. Han har aldrig givit HW fullmakt att agera ombud. Han har tidigare förvärvat en bostad som HW förmedlade. Han är inte affärspartner med HW. Information om att han registrerats som budgivare i samband med försäljning av objekt i V lämnades av HW i slutet av juni 2007.

HW har i sitt yttrande till Fastighetsmäklarnämnden i det tillsynsärende som avsåg honom själv (4-1932-07) önskat informera nämnden om sin inställning till de uppgifter som framförts av mäklare X. HW har sammanfattningsvis påtalat följande vad gäller mäklare Xs agerande i samband med de aktuella förmedlingsuppdragen.

Han accepterade att bli utlöst enligt de villkor som föreslogs. Mäklare X har frångått tidigare utfästelser vilket medfört en stor besvikelse. Han har dock inte vid något tillfälle önskat sabotera eller utkräva hämnd. Han är relativt nära bekant med NN. De är dock inte affärspartners. Han har förmedlat en lägenhet till NN och efter reoveringen förmedlat den på uppdrag av NN. Detta inträffade år 2004. Dessförinnan har han haft ett förmedlingsuppdrag för NN år 2000. Ytterligare förmedlingar har inte utförts för NN. Under diskussionerna om upplösningen av delägarskapet noterade han att NN antecknats som budgivande spekulant på ett relativt stort antal objekt som förmedlats av mäklare X. Han reagerade inte inledningsvis på detta. Mäklare X frågade i januari 2007 om han kände någon som kunde vara intresserad av s.k. reoveringsobjekt. Vid detta tillfälle lämnade han ut NNs namn och mobiltelefonnummer. Då han omnämde uppgiften för NN så uppgav denne förvånat att han inte varit i kontakt med mäklare X eller de aktuella objekten. – Att föra fram de uppenbara misstankarna under pågående förhandlingar skulle inte fört parterna närmare varandra. Efter överenskommelsen har han moraliskt känt att det förelegat anledning att agera; dels av hänsyn till NN, dels i förhållande till andra aktörer inom Svensk Fastighetsförmedling. Syftet med kontakten med företrädare för Svensk Fastighetsförmedling var att söka utreda ärendet och sköta eventuella problem internt och att medverka till ett slut på den felaktiga hanteringen av bud från mäklare Xs sida. NN synes ha haft en direktkontakt med Mäklare X angående en affärslokal. Han har inte vid något tillfälle varit ombud för NN. Han bestrider att han, utan att ha sett objekten, skulle ha lagt bud. Det skulle inte ha varit förenligt med rollen som mäklare att lägga bud utan att ha sett objektet först. Mäklare Xs redovisade inställning är uppenbart felaktig och en efterhandskonstruktion. Han har bland annat noterat följande. Två budlistor har raderats. NN har varit högstbudande på ett objekt. Bud har lämnats på två objekt vid samma tillfälle och på tre objekt inom samma timme. Mäklare X borde ha reagerat för det fall att dessa bud framförts. Det föreligger inte något som helst objektivet motiv för honom att agera som ombud på det sätt mäklare X gör gällande. Vilken vinst skulle föreligga för honom? NN var de facto inte intresserad av något objekt. Den enda person som skulle kunna ha motiv att föra in NNs namn i budgivningslistan är mäklare X.

2007-12-19:3

HW har i sitt yttrande medgivit att han själv agerat felaktigt genom att utan grund föra upp NN som budgivande spekulant och förklarat att han var beredd att ta sitt ansvar för detta. Som ovan antecknats har HW avregistrerats på egen begäran.

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

HWs trovärdighet måste vara obefintlig. Redan efter några månaders kompanjonskap fann han att ett fortsatt samarbete med HW skulle vara omöjligt och i slutet av mars 2007 ställde han ett ultimatum. Han har därefter varit beredd på att bli utlöst av HW men har inte fått något förslag om detta. I januari 2007 fanns ett stort överskott på spekulanter. Det fanns inte någon anledning för honom att föra ett samtal med HW om detta. NNs namn och telefonnummer har inte nämnts då av HW. NNs engagemang i egen bostad torde knappast ha hindrat honom från att vara intresserad av att köpa renoveringsobjekt i spekulationssyfte. Han gav HW i uppdrag att förmedla den affärslokal som han hade i sin tidigare verksamhet. NN har felaktigt registrerats för det högsta budet i en förmedling. Detta korrigerades genast efter inmatningen. Beträffande T angav HW först 550 000 kr och ändrade det senare till 570 000 kr. HW blev informerad om de slutliga köparnas bud. Vad gäller situationen om tre bud inom en timme så bör det framhållas att det var HW som genomfört visningar för hans räkning. Det är det inte något konstigt med att en spekulant lägger bud på flera objekt. Han har haft spekulanter som samtidigt lagt bud på fem olika objekt. Eftersom objekten S och K haft renoveringsbehov så har det inte funnits anledning att ifrågasätta buden för NNs räkning. Det uppkommer naturligen en misstanke om att HW agerat medvetet och i syfte att vid behov kunna utnyttja situationen på det sätt som också skett. Han vill dock helst tro att HW trots att NN verkligen varit intresserad av objekten. HW har i vart fall vid telefonsamtal bekräftat dels att han verkligen gett honom buden, dels att agerandet var en hämndaktion. Det senaste av telefonsamtalen gick via högtalartelefon och hans hustru förde stenografiska anteckningar över vad som sades. Den kärnfråga som återstår att bedöma i ärendet är om han av HW fått i uppdrag att ta emot bud för NNs räkning. Av Regeringsrättens praxis framgår att de faktiska omständigheterna måste vara otvetydigt fastslagna för att påföljd skall kunna meddelas. Han vidhåller att han av HW mottagit bud för NNs räkning. Det är inte möjligt för honom att inom ramen för det skriftliga förfarandet styrka detta. Ord står mot ord vilket bör leda till att Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet.

Mäklare X har inkommit med utskrift av telefonsamtal från den 8 november 2007 mellan HW och mäklare X. Dokumentet är undertecknat av hans hustru den 20 november 2007. Från utskriften antecknas följande.

Mäklare X – Det du gjort mot mig kommer att slå tillbaka på dig.

HW – Ja... det här är nog det mest korkade jag gjort i hela mitt liv.

Mäklare X – Har du gjort det här för att hämnas på mig för att jag köpte ---.

HW – Ja, du har ju blåst mig på 400 000 kr. ---

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *God fastighetsmäklarsed och budgivningen*

Mäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Budgivning utgör ett av de viktigaste momenten i mäklarens förmedlingstjänst. Med hänsyn till svårigheterna att i efterhand kontrollera och säkerställa att bud verkligen lämnats har mäklaren ett särskilt ansvar för att budgivningen sköts på ett korrekt sätt och att oklarheter inte uppkommer på grund av slarv eller ohederligt beteende. Det är självklart att en mäklare skall

lämna korrekta uppgifter i samband med budgivning och föra anteckningar eller göra registreringar av bud i god ordning.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att om en mäklare arbetat med ”konstruerade uppgifter om intressenter och budgivning” skulle det vara att betrakta som ett så allvarligt åsidosättande av god fastighetsmäklarsed att en återkallelse av mäklarens registrering skulle komma i fråga (se 2002-01-16:6 i FMNs årsbok för 2002).

#### *Mäklarens ansvar*

Enligt god fastighetsmäklarsed åligger det mäklaren att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva objektet. Mäklaren har dessutom en skyldighet att vidarebefordra samtliga bud till säljaren till dess ett köpekontrakt är undertecknat av såväl säljaren som köparen. Det är inte mäklarens sak att bedöma om ett bud är intressant eller inte. Det åligger mäklaren att verka för att säljaren får högsta möjliga pris för objektet. Det föreligger inte någon generell skyldighet för mäklaren att kontrollera köparens eller spekulanters ekonomi. Om mäklaren skulle känna till att en spekulant inte kan förväntas fullfölja en affär är mäklaren skyldig att upplysa uppdragsgivaren om det (jfr Melin, M. Fastighetsmäklarlagen. En kommentar, andra upplagan 2007 s. 132 f. och 135).

Med hänsyn till det ansvar som mäklaren har i förhållande till sin uppdragsgivare och till övriga spekulanter kan mäklaren inte förhålla sig helt okritisk till bud som lämnas. Om förhållandena är oklara eller mäklaren får signaler om att spekulantens bud är utan fog så bör mäklaren reagera och i vart fall ge säljaren möjlighet att ta ställning till på vilket sätt budgivningen skall gå vidare. Oseriösa bud innebär en risk för säljaren att budgivningen stannar av på en nivå där inte någon är beredd att slutföra affären vilket kan medföra att tidigare intresserade spekulanter drar sig ur och försäljningen fördröjs.

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 denna bakgrund gör Fastighetsmäklarnämnden följande bedömning.

#### *Utredningen i ärendet*

Mäklare X och HW har lämnat olika uppgifter i flera avseenden. Mäklare X har uppgivit bland annat att han mottagit de aktuella buden från en person genom sin dåvarande kompanjon och mäklarkollega HW samt att HW genomfört vissa visningar. Han skall därvid ha fört in buden i sina budgivningslistor. Förutom att HW uppgivit att han inte lämnat några bud för NNs räkning har han gjort gällande att han inte sett de aktuella objekten. Dessutom är omständigheterna kring de raderade budgivningslistorna oklara.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att de totalt fjorton bud som påstås vara lämnade från NN har varierat från 475 000 kr till nära 3 miljoner kr. Buden avser såväl bostadsrätter som fastigheter. Av samtliga åtta budgivning skall spekulanten ha lagt det första budet på tre objekt och det andra budet på fyra objekt. I hälften av budgivningarna har spekulanten enbart lagt ett bud.

#### *FMNs slutsatser*

Mäklare X har inte lämnat några närmare detaljer om på vilket sätt buden framförts från HW och vilka överväganden som denne angivit om spekulantens intresse av de marknadsförda objekten. Uppgifter saknas om syftet med respektive förvärv förutom att mäklare X allmänt angivit att spekulanten var intresserad av renoveringsobjekt och att två av objekten haft

2007-12-19:4

renoveringsbehov. Enligt mäklare X har spekulanten visat intresse för två objekt i april och lämnat bud på dessa. Enligt budlistan var emellertid det första budet felregistrerat. Samma be-  
lopp har registrerats samma dag för enbart det andra objektet. Det noteras att samtliga bud  
skall ha lämnats på måndagar med uppföljande bud dagen efter i två fall. Fastighetsmäklar-  
nämnden anser att det är mindre troligt att budgivningen gått till på det sätt som mäklare X  
uppgivit och detta särskilt med beaktande av vad mäklare X själv uppgivit om hur hans för-  
hållande till HW utvecklats under den aktuella tiden. Det finns anledning att misstänka att han  
fört in buden på eget initiativ utan att ha haft någon grund för detta. Mot mäklare Xs bestri-  
dande är det dock inte otvetydigt fastlagt att det förhåller sig på det sättet.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår emellertid att han – utan att fråga närmare om den  
aktuella spekulantens förutsättningar eller krav – lagt in sammanlagt fjorton bud i budlistorna  
för åtta objekt. Han har låtit spekulanten lägga startbud eller medverka i det inledande skedet i  
flertalet budgivningar utan att spekulanten därefter fullföljt eller ens återkommit med upp-  
följande bud. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X borde ha reagerat då hans mäk-  
larkollega återkom med sådana bud från en spekulant som han själv inte hade någon närmare  
kännedom om.

Utredningen visar att mäklare X genomfört budgivningarna nonchalant och vårdslöst genom  
att vid upprepade tillfällen låta en person delta i budgivningen på sätt som beskrivits. Han har  
gravt åsidosatt sin omsorgsplikt om säljare och övriga spekulanter och därigenom agerat i  
strid med god fastighetsmäklarsed. Annan påföljd än avregistrering kan inte komma i fråga.

**2007-12-19:4**

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

**Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

**Bakgrund**

Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten den 1 juni 2007 hade mäklare X restförda  
skulder i enskilda mål om 224 832 kr.

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

Han har redan i ansökningsärendet informerat om sitt tidigare spelberoende. Allt sedan beslu-  
tet om att bli spelfri har han sökt ställa allt till rätta och återbetala skulder i den takt hans  
ekonomi medgivit detta. Han har inlett en avbetalning av de två skulder som nu återstår och  
som är de som är antecknade hos Kronofogdemyndigheten.

Vid kontroll med Kronofogdemyndigheten, senast den 27 november 2007, uppgick mäklare  
Xs skuld till 230 856 kr, allt i enskilda mål.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för  
den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Enligt 6 § första stycket 5

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

Mäklare X har restförda skulder hos Kronofogdemyndigheten som gör att hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Skulderna är dock att hänföra till ett tidigare spe- lberoende och de torde ha existerat redan vid tidpunkten för mäklare Xs registrering även om de då inte fanns i Kronofogdemyndighetens register. Med beaktande av detta finner Fastighetsmäklarnämnden att det får anses tillräckligt att nu meddela mäklare X varning. Nämnden kommer dock att hålla sig underrättad om i vad mån mäklare X lyckas reglera sin skuld.

## **2007-12-19:5**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

#### **Bakgrund**

##### *Ärende 1*

I en anmälan från Skatteverket har Fastighetsmäklarnämnden bland annat informerats om att mäklare X i beslut 27 december 2006 avseende taxeringsår 2005 upptaxerats med 200 507 kr och påförts skattetillägg med 40 procent av den skatt som belöper på beslutad höjning. Skatteverket har vidare beslutat att höja påförd mervärdeskatt med 159 466 kr avseende oredovisade intäkter. Skatteverket har vidare upplyst att utredning fortfarande pågår avseende taxeringsår 2006 men att man har uppgifter om undanhållna intäkter på minst 1000 000 kr.

Därefter har Fastighetsmäklarnämnden i föreläggande den 11 juli 2007 med begäran om yttrande senast den 13 augusti 2007 och vid ytterligare två tillfällen (den 22 oktober 2007 och den 20 november 2007) förelagt mäklare X att till nämnden ge in yttrande i ärendet. Mäklare X har beviljats anstånd i samband med det första föreläggandet. Av en tjänstanteckning den 13 augusti 2007 framgår att fick han anstånd med att ge in yttrandet till den 27 augusti 2007. I de senare föreläggandena har mäklare X informerats om att hans registrering kan komma att återkallas om han inte besvarar nämndens föreläggande. Det senaste föreläggandet skulle ha besvarats senast den 10 december 2007, men så har inte skett.

##### *Ärende 2*

Den 6 december 2007 erhöll Fastighetsmäklarnämnden besked från kronofogdemyndigheten att mäklare X var restförd för skulder i allmänna mål med sammanlagt 1 012 213 kr. Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X på egen begäran försatts i personlig konkurs och att

2007-12-19:5

advokaten ÖJ vid --- Advokatbyrå förordnats som konkursförvaltare den 14 augusti 2007. Av förvaltarberättelsen daterad den 8 oktober 2007 framgår bland annat att det enligt uppgift pågår förundersökning rörande ifrågasatt bokföringsbrott för mäklare X. Konkursen avslutades den 21 november 2007.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Enligt 7 § andra stycket fastighetsmäklarlagen är en mäklare skyldig att lämna Fastighetsmäklarnämnden de uppgifter som begärs för tillsynen. Enligt 8 § första stycket 3 skall nämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen.

Mäklare X har vid tre tillfällen förelagts att ge in vissa handlingar till Fastighetsmäklarnämnden. Han har vid ett tillfälle medgetts anstånd. Han har trots dessa, och trots att han vid två tillfällen upplysts om att han kan komma att avregistreras om nämndens förelägganden inte besvaras, aldrig inkommit med efterfrågat yttrande till fastighetsmäklarnämnden.

Mäklare Xs skuldsättning ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att starkt ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare. Därtill kommer mäklare Xs hantering av skatteärendet hos nämnden. Han har inte gett in begärt yttrande till nämnden. Han har informerats om vikten av att nämndens förelägganden besvaras och följderna av att så inte sker. Mäklare Xs agerande har medfört att han förhindrat nämndens möjligheter till en granskning av hans verksamhet.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X på ett allvarligt sätt försvårat nämndens möjligheter att utöva tillsyn över honom och hans verksamhet som mäklare. Detta är en så allvarlig förseelse att den i sig motiverar en avregistrering.

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

Beslutet gäller omedelbart.



**2007-12-19:6****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om handel med fastighet m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

**Bakgrund**

Genom en tidningsannons uppmärksammades Fastighetsmäklarnämnden på att mäklare X hade en egen fastighet till försäljning. I anledning av annonsen beslutade nämnden den 4 juli 2007 att mäklare X skulle yttra sig och förklara detta förhållande.

Av mäklare X godkänt strafföreläggande den 19 april 2007 framgår att han under taxeringsåret 2004 gjort sig skyldig till skattebrott genom att undanhålla 115 000 kr avseende inkomst av tjänst. Påföljden bestämdes till villkorlig dom med 50 dagsböter.

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Under maj månad 2007 hade han för avsikt att sälja sin fastighet. Han satte ut en annons i en tidning. Annonsen skulle vara privat och delad från månadsannonsen för företaget men delningen blev endast med prickar och därmed otydlig. Hans fastighet annonserades även på Hemnet. Eftersom han inte hade tillräckligt med tid att sköta försäljningen tog han bort informationen på Hemnet och i juni 2007 lämnade han över försäljningen till en annan mäklare.

Han anlät en bokföringsbyrå för att allt skulle bli rätt. Genom en utredning framkom att några löner inte var redovisade och att en deposition felaktigt hade tagits upp som kostnad. Ingen av hans kunder riskerade att bli felbehandlade. Rutinerna har ändrats och fel skall inte kunna uppstå igen.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X har marknadsfört egen fastighet som ett led i sin mäklarverksamhet. Han har härigenom åsidosatt förbudet mot fastighetshandel. För detta skall mäklare X varnas.

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

2007-12-19:6

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 har godkänt ett strafföreläggande enligt vilket han gjort sig skyldig till skattebrott. Brottet är av allvarligt slag och är direkt hänförligt till hans fastighetsmäklarrörelse. Mäklare Xs redbarhet och lämplighet kan därför ifrågasättas. Fastighetsmäklarnämnden anser dock att det är tillfyllest att meddela mäklare X varning i anledning av skattebrottet.

*Påföljd*

Mäklare X skall meddelas varning för att han bedrivit handel med fastighet och för det skattebrott som han har begått.