

## Inledning

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

Fastighetsmäklarnämnden kontrollerar att de registrerade fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och iakttar god fastighetsmäklarsed samt är redbara och i övrigt lämpliga som fastighetsmäklare. Under 2003 har 334 mäklare varit föremål för tillsyn. Nämnden har fattat beslut beträffande 226 mäklare. Registreringen återkallats för 8 mäklare och 37 mäklare har varnats. Under samma år har 6 mäklare överklagat beslutet om återkallelse av registrering och 17 mäklare har överklagat beslutet om varning.

Fastighetsmäklarnämnden har anmält 7 personer till åklagare på grund av att det funnits anledning att anta att dessa agerat yrkesmässigt som fastighetsmäklare utan att vara registrerade.

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

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

Lagstiftaren har uttalat att utvecklingen av god fastighetsmäklarsed får ske genom olika branschåtgärder, Konsumentverkets riktlinjearbete, tillsynsmyndigheternas bedömningar samt avgöranden i både allmän domstol och förvaltningsdomstol.

I denna årsbok finns en sammanställning av beslut i tillsynsärenden år 2003. Motsvarande sammanställning av beslut finns i Årsbok 2000, Årsbok 2001

## Inledning

respektive Årsbok 2002. 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 nummer-serie för besluten.

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

Av årsboken framgår inte om ett beslut om varning eller återkallelse av registrering överklagats eller om påföljden ändrats genom prövning i förvaltningsdomstol. För uppgift om sådana förhållanden hänvisas till Fastighetsmäklarnämndens registratur.

## Sökordsregister

**Anmälan till åklagare** se Otillåten fastighetsförmedling

**Annonsering** se Marknadsföring

**Ansvar för medhjälparens agerande** se Medhjälpare

**Arvode** se Ersättning till mäklaren

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

*Besiktning efter det att återgång varit möjlig*

2003-09-24:8

*Mäklarens åtagande att beställa besiktning*

2003-01-22:3

**Besvarande av Fastighetsmäklarnämndens förelägganden** se Förelägganden från

Fastighetsmäklarnämnden

**Boarea**

2003-01-22:4

2003-11-12:3

**Boendekostnadskalkyl**

*Formen för avstående*

2003-05-28:6

2003-10-15:1

*Skyldigheten att tillhandahålla kalkyl*

2003-03-19:5

2003-11-12:5

2003-11-12:6

*Skyldighet att tillhandahålla kalkyl vid begränsat förmedlingsuppdrag*

2003-11-12:7

*Tidpunkten för avstående*

2003-05-28:6

2003-10-15:1

**Bokföringslagen** se Handlingar; bevarande av

**Bostadsrätt** se Förtroenderubbande verksamhet, Informationsskyldighet *Uppgift om månadsavgift*

*Dokumentation om köparens medlemskap*

2003-03-19:5

2003-11-12:8

*Förmedlingsuppdrag i bostadsrättsförening där mäklaren är medlem*

2003-01-22:1

2003-02-26:4

*Mäklarens skyldighet att ta upp frågan om deposition*

2003-03-19:5

*Kontroll av äganderätten*

2003-03-19:4

*Uppgift om månadsavgift*

2003-09-24:5

**Budgivning** se Spekulanter

*Dröjsmål med att förmedla bud*

2003-08-27:4

**Brott** se Lämplighet; Redbarhet och lämplighet

**Deposition**

*Avtal om deposition*

2003-01-22:3

2003-02-27:1

2003-04-09:2

2003-11-12:6

*Felaktig hänvisning till köpekontrakt*

2003-11-12:8

*Felaktig uppgift om ränta*

2003-02-21:1

2003-02-27:1

*Kontroll av depositionskontots villkor*

2003-02-27:1

Sökordsregister

***Krav på avtalets utformning***

2003-01-22:3  
2003-02-21:1  
2003-02-27:1  
2003-05-28:6  
2003-09-24:2  
2003-11-12:6

***Mäklarens rätt att avtala om att redovisa räntan***

2003-02-21:1  
2003-02-27:1

***Mäklarens skyldighet att ta upp frågan om deposition***

2003-03-19:5

***Ränta på deponerade medel***

2003-02-21:1  
2003-02-27:1  
2003-11-12:6

***Utbetalning/Redovisning av deponerade medel***

2003-02-21:1  
2003-02-27:1  
2003-05-28:6  
2003-08-27:2

**Dokumentation av överenskommelse**

2003-01-22:3  
2003-02-27:1  
2003-11-12:8

***Dokument; korrekt innehåll*** se Ersättning till mäklaren *Utformning av ersättningsvillkor*  
Köpekontraktet/Köpebrevet, Objektsbeskrivningen, Uppdragsavtalet

2003-05-07:1

***Dröjsmålsränta*** se Ersättning till mäklaren *Räntekrav*

***Ensamrättstiden*** se Uppdragsavtalet *Ensamrättstiden*

**Ersättning till mäklaren**

***Ersättning vid uppdragsgivarens uppsägning av uppdraget***

2003-03-19:2  
2003-04-09:5  
2003-09-24:7

***Ersättning vid uppdragsgivarens uppsägning av uppdraget då mäklarens anställning upphört***

2003-05-07:2

***Faktura med felaktig uppgift om kostnaderna för försäljningen***

2003-02-27:1

***Konkurrerande provisionsanspråk***

2003-05-07:4

***Kvitto***

2003-04-09:2

***Moms beträffande ersättning***

2003-09-24:6

***Räntekrav***

2003-05-07:4

***Rätten att kräva ersättning***

2003-03-19:2

***Skriftlighetskrav för särskild ersättning***

2003-11-12:1

***Utformning av ersättningsvillkor***

2003-09-24:7  
2003-11-12:1

**Fastighetsförvärv; mäklares** se Självinträde

**Fastighetsförmedling eller ej** se Otillåten fastighetsförmedling

**Fastighetsmäklarnämndens arbetsformer**

***Skriftlig handläggning***

2003-04-09:2

**Fastighetsmäklarnämndens tillsynsområde**

2003-04-09:3

2003-08-27:2

**Fastighetsutdrag från Lantmäteriverket** se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning***Felaktiga uppgifter i dokument** se Dokument; korrekt innehåll**Fullmakt** se Köpekontraktet/Köpebrevet *Felaktig uppgift i köpekontrakt*, Ombud*Fullmakt med för stora befogenheter för anställd på mäklar företaget*

2003-09-24:3

*Fullmakt med för stora befogenheter för mäklaren*

2003-01-22:6

2003-03-19:4

2003-06-18:2

**Förelägganden från Fastighetsmäklarnämnden**

2003-09-24:1

2003-10-03:1

**Förmedling av närståendes fastighet** se Närståendeförmedling**Förmedling till närstående** se Närståendeförmedling**Förmedlingsuppdraget** se Uppdragsavtalet**Försäkring** se Informationsskyldighet *Kontroll av giltig byggförsäkring*, Kontroll av uppgift om byggmästar- och byggförsäkring**Försäljning av egen fastighet** se Handel med fastigheter**Förtroenderubbande verksamhet***Anställning hos fastighetsbolag*

2003-11-12:7

*Förmedlingsuppdrag i bostadsrättsförening där mäklaren är medlem*

2003-01-22:1

2003-02-26:4

*Konsult- och entreprenadbolag*

2003-02-26:1

*Samarbete med husfabrikant*

2003-02-26:1

**God fastighetsmäklarsed; begränsning av begreppet god mäklarsed** se Värdering

2003-04-09:3

2003-08-27:2

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

2003-02-26:1

**Handlingar; bevarande av**

2003-02-26:2

**Handpenning** se Deposition*"Handpenning" före avtalslut*

2003-02-27:1

*Kontroll av inbetalning på klientmedelskonto*

2003-11-12:4

*Kvittens av handpenning*

2003-12-12:1

*Redovisning av handpenning*

2003-01-22:5

**Husagent** se Förtroenderubbande verksamhet**Hyresgäst; förmedling av fastighet med hyresgäst**

2003-09-24:4

**Hävning** se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkorande av köpet***Informationsskyldighet** se Boendekostnadskalkyl, Bostadsrätt, Objektsbeskrivningen*Byggnation på grannfastighet*

2003-05-07:6

*Innebörd av kontraktsvillkor*

2003-08-27:3

*Kontraktsvillkor utan uppdrag att upprätta överlåtelseavtal*

2003-11-12:7

Sökordsregister

**Kontroll av uppgift**

2003-05-28:5

2003-10-15:2

**Kontroll av giltig byggförsäkring**

2003-05-28:5

**Krav på tydlighet**

2003-01-22:3

2003-11-12:6

**Mäklarens åtagande att besvara frågor**

2003-01-22:3

**Uppgift om månadsavgift för bostadsrätt**

2003-09-24:5

**Uppgift om möjligheten till ombyggnad**

2003-01-22:4

**Inteckning** se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning*

**Internet** se Marknadsföring

**Klientmedel** se Handpenning

**Konkurrerande provisionsanspråk** se Ersättning till mäklaren

**Kontroll av parternas åtaganden**

2003-09-24:8

**Kontroll av uppgift om byggmästar- och byggförsäkring**

2003-05-28:5

**Köpekontraktet/Köpebrevet**

**Ansvar för och medverkan vid utformningen**

2003-02-27:1

2003-05-07:1

2003-06-18:3

2003-08-27:3

2003-09-24:2

2003-09-24:8

2003-11-12:6

2003-11-12:8

2003-12-10:1

2003-12-12:1

**Besiktningssklausul** se Villkorande av köpet

**Felaktig uppgift i köpekontrakt**

2003-02-27:1

2003-03-19:5

2003-05-07:8

2003-11-12:8

**Form för begäran om återgång**

2003-09-24:8

**Hävningsklausul** se Villkorande av köpet

**Hävningsrätt vid skada före tillträdet**

2003-08-27:3

**Inaktuellt villkor i köpekontrakt**

2003-12-12:1

**Information till part om innebörd av villkor**

2003-08-27:3

**Information till part om återgångsvillkor utan uppdrag att upprätta överlåtelseavtal**

2003-11-12:7

**Information till säljaren om lånebesked med anledning av återgångsvillkor**

2003-11-12:4

**Lånevillkor** se Villkorande av köpet

**Medlemskap i bostadsrättsförening** se Villkorande av köpet

**Mäklarens skyldighet att följa partsviljan**

2003-11-12:1

**Oliklydande original**

2003-02-27:1

- Uppgift om andel i anläggning**  
2003-12-10:1
- Uppgift om ägare**  
2003-02-27:1
- Upprättande av nytt köpebrev**  
2003-02-27:1
- Villkor om mäklarens skadeståndsskyldighet**  
2003-05-28:6
- Villkor utan tidsfrist**  
2003-12-12:1
- Villkorande av köpet**  
2003-05-07:1  
2003-09-24:2  
2003-11-12:6  
2003-11-12:7  
2003-12-12:1
- Återgångsklausul** se *Form för begäran om återgång, Villkorande av köpet*
- Köpeskillingen** se *Marknadsföring Uppgift om objektets pris*
- Hantering av köpeskillingen vid köpets avslut**  
2003-01-22:6
- Likvidavräkning**
- Felaktig uppgift i likvidavräkning**  
2003-02-21:1
- Lån** se *Köpekontraktet/Köpebrevet Villkorande av köpet, Opartisk mellanman*
- Lämplighet; redbarhet och lämplighet** se *Utredning*
- Besvarande av föreläggande**  
2003-09-24:1
- Bokföring**  
2003-02-26:4  
2003-10-15:4  
2003-12-12:1
- Brott**  
2003-02-21:1  
2003-04-09:1  
2003-05-07:8  
2003-05-28:2  
2003-08-28:3  
2003-12-12:1
- Förtroenderubbande agerande**  
2003-11-12:8
- Restförda skulder**  
2003-01-22:2  
2003-02-21:1  
2003-03-19:7  
2003-05-28:4  
2003-09-24:1
- Underlåtenhet att ta upp inkomster till beskattning**  
2003-03-19:8  
2003-10-15:4
- Marknadsföring** se *Uppdragsavtalet Skriftlighetskrav för särskilda villkor*
- Felaktig/Missvisande uppgift i marknadsföring**  
2003-03-19:1  
2003-05-28:1  
2003-05-28:5  
2003-10-15:1  
2003-11-12:3  
2003-12-10:1
- Uppgift om tidpunkt för renovering**  
2003-05-28:1

Sökordsregister

- Upphörande av marknadsföringen utan att kontakta uppdragsgivaren*  
2003-02-26:2
- Felaktig användning av mäklarorganisations namn och logotyp*  
2003-12-10:1
- Felaktig uppgift om auktorisation*  
2003-12-10:1
- Marknadsföring riktad mot utländsk marknad*  
2003-08-27:1
- Marknadsföring utan förmedlingsuppdrag*  
2003-09-24:6
- Medverkan till missvisande marknadsföring om förmedlingsuppdrag*  
2003-10-15:1
- Mäklares marknadsföring av egen fastighet* se Handel med fastigheter
- Mäklares marknadsföring av mäklartjänsten*  
2003-05-28:6
- Uppgift om objektets pris*  
2003-05-28:6
- Medhjälpare** se Uppdragsavtalet
  - Fastighetsmäklare*  
2003-01-22:5  
2003-03-19:6  
2003-06-18:2
  - Oregistrerad medhjälpare*  
2003-02-27:1  
2003-10-15:1  
2003-12-10:1
- Medlemskap i bostadsrättsförening** se Bostadsrätt, Opartisk mellanman
- Mellanman** se Ombud
- Moms** se Ersättning till mäklaren
- Mäklararvode** se Ersättning till mäklaren
- Mäklarens roll**
  - Missvisande agerande*  
2003-11-12:7
- Mäklarens skadeståndsskyldighet**  
2003-05-28:6
- Neutral mellanman** se Opartisk mellanman
- Närståendeförmedling**
  - Förmedling av närståendes fastighet*  
2003-01-22:7
  - Förmedling till närstående*  
2003-04-09:4
  - Närståendebegreppet*  
2003-01-22:7
- Objektsbeskrivningen**
  - Annat köp än konsumentköp*  
2003-02-27:1
  - Byggnadens ålder*  
2003-01-22:3
  - Felaktig uppgift om lån*  
2003-11-12:8
  - Krav på tydlighet*  
2003-05-28:6
  - Skyldighet att tillhandahålla objektsbeskrivning vid begränsat förmedlingsuppdrag*  
2003-11-12:7
  - Uppgift om antalet inteckningar*  
2003-05-07:7  
2003-05-28:6
  - Uppgift om belastning*  
2003-01-22:7  
2003-02-21:1



2003-02-27:1

2003-05-07:7

2003-12-12:1

**Uppgift om boarea** se Boarea

**Uppgift om byggnadsätt**

2003-12-12:1

**Uppgift om påbörjad byggnation**

2003-05-28:5

**Uppgift om taxeringsvärde**

2003-12-10:1

**Uppgift om tomtarea**

2003-12-12:1

**Uppgift om ägare saknas**

2003-02-21:1

2003-03-19:5

2003-04-09:7

2003-05-07:7

2003-10-15:1

2003-10-15:2

2003-12-10:1

#### **Ombud**

**Mäklaren har varit ombud för säljaren**

2003-06-18:1

2003-11-12:7

#### **Opartisk mellanman**

**Förmedlingsuppdrag i bostadsrättsförening där mäklaren är medlem**

2003-01-22:1

2003-02-26:4

**Mäklaren gift med delägare i dödsbo som är uppdragsgivare**

2003-01-22:7

**Mäklarens erbjudande av lån till part**

2003-02-21:1

2003-02-27:1

**Mäklarens utfästelse om att stå på parts sida**

2003-05-28:6

**Övertagande av säljarens krav och drivande av process mot köparen**

2003-06-18:1

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

#### **Otillåten fastighetsförmedling**

2003-02-26:5

2003-03-19:3

2003-04-09:6

2003-05-07:5

2003-08-27:1

2003-10-15:3

2003-11-12:2

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

#### **Posthantering**

2003-04-09:2

**Pris** se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris*

**Provision** se Ersättning till mäklaren

**Redbarhet** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

**Redovisning av spekulanter** se Spekulanter

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

**Råd till mäklaren från specialist**

2003-02-27:1

**Ränta** se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkor utan tidsfrist*, Ersättning till mäklaren *Räntekrav*, Deposition *Ränta på deponerade medel*

**Servitut** se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning*

**Sidoverksamhet** se Förtroenderubbande verksamhet

Sökordsregister

**Självinträde**

2003-11-12:8

**Skatterevision** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Bokföring*

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

**Spekulanter** se Budgivning

*Mäklares skyldighet att begära spekulantförteckning från tidigare anlitad mäklare*

2003-05-07:4

*Redovisning av spekulanter till säljare*

2003-08-27:4

*Spekulantlista*

2003-09-24:7

**Svartmäklari** se Otillåten fastighetsförmedling

**Tidsfrist** se Återgångsklausul

**Uppdrag; andra uppdrag än förmedlingsuppdrag** se Värdering, God fastighetsmäklarsed;  
begränsning av begreppet god fastighetsmäklarsed

2003-02-26:3

2003-04-09:3

2003-04-09:4

2003-05-28:7

2003-06-18:3

2003-08-27:2

2003-09-24:3

*Uppdrag att upprätta köpekontrakt under tid då annan mäklare har förmedlingsuppdrag med ensamrätt*

2003-05-07:3

**Uppdragsavtalet** se Ersättning till mäklaren

*Avtalets utformning*

2003-05-07:7

2003-05-28:6

2003-12-12:1

*Begränsat uppdragsavtal*

2003-11-12:7

*Dokumentation av överenskommelser*

2003-05-28:6

*Ensamrättstiden*

2003-02-26:4

2003-05-07:7

2003-05-28:6

2003-08-27:4

2003-12-12:1

*Felaktig uppgift om att mäklare tidigare inte anlitats*

2003-05-07:4

*Information om uppsägningsrätt*

2003-03-19:2

*Krav på mäklaren att slutföra uppdraget*

2003-02-26:3

*Krav på mäklaren då dennes anställning upphört*

2003-05-07:2

*Krav på mäklaren vid dennes uppsägning av uppdraget*

2003-02-26:2

2003-04-09:4

*Krav på mäklaren vid uppdragsgivarens uppsägning av uppdraget*

2003-03-19:2

2003-04-09:5

2003-09-24:7

*Medhjälpare*

2003-05-28:6

*Skriftlighetskrav*

2003-04-09:7

2003-09-24:5

- 2003-09-24:6  
2003-10-15:1  
**Skriftlighetskrav för särskilda villkor**  
2003-03-19:6  
**Underrättelse till uppdragsgivaren om förhinder**  
2003-02-26:3  
**Underskrift av säljaren**  
2003-09-24:6  
**Villkor om byte till annan uppdragstagare som inte är namngiven**  
2003-05-28:6  
**Villkor om uppsägningsrätt**  
2003-03-19:5  
**Överlämnande av moment i uppdraget till annan mäklare**  
2003-03-19:6
- Uppgifter om objektet** se Informationsskyldighet, Objektsbeskrivningen  
**Uppsägningsrätt** se Uppdragsavtalet *Krav på mäklaren vid dennes uppsägning av uppdraget, Villkor om uppsägningsrätt*  
**Utformning av avtal och villkor** se bl.a. Ersättning till mäklaren, Köpekontraktet/Köpebrevet samt Uppdragsavtalet  
**Utredning**  
*Uppföljning av mäklarens redbarhet*  
2003-01-22:2  
**Utgångspris** se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris*  
**Visning** se Medhjälpare *Oregistrerad medhjälpare*  
*Dokumentation av uppdragsgivarens krav*  
2003-03-19:6  
*Genomgång av visningsförfarandet*  
2003-03-19:6
- Villkorande av köpet** se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkorande av köpet*  
**Värdering**  
2003-04-09:3
- Yrkesmässig förmedling** se Otillåten fastighetsförmedling  
**Åtalsanmälan** se Otillåten fastighetsförmedling  
**Återgångsklausul** se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkorande av köpet*  
*Påminnelse till part om tidsfrist*  
2003-09-24:8  
*Tidsfrist saknas*  
2003-12-12:1
- Ägare** se Köpekontraktet/Köpebrevet *Uppgift om ägare, Objektsbeskrivningen Uppgift om ägare saknas*  
**Överenskommelser mellan parterna**  
*Mäklarens skyldighet att verka för överenskommelse*  
2003-02-21:1  
**Överlåtelseavtal** se Köpekontraktet/Köpebrevet



## Beslut i tillsynsärenden

**2003-01-22:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av lägenheter i den bostadsförening där mäklaren är medlem**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet vad gäller mäklaren Y.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en lägenhetsinnehavare i den bostadsförening där mäklaren Y och mäklaren X är bosatta.

Anmälan har ifrågasatt om det är lämpligt att mäklaren Y och mäklaren X förmedlar lägenheter i den bostadsförening där de bor och där mäklaren X är ordförande i styrelsen. Anmälan har även anfört att mäklaren X och mäklaren Y underlåtit att informera köpare om de vattenskadorna som finns i fastigheten.

#### **Mäklaren X**

Mäklaren X har inkommit med yttrande och där sammanfattningsvis anfört följande.

Det är korrekt att hon förmedlat lägenheter i föreningen. För cirka tre år sedan fick hon och hennes kollega mäklaren Y förmånen att köpa in en råvind i fastigheten för att bygga lägenheter till sig själva. Fastigheten som föreningen äger består till största delen av 1:or och 2:or vilket inneburit att det hela tiden varit stor omsättning på styrelseledamöter vilket man i föreningen upplevt som besvärligt. När de byggde sina lägenheter blev de därför tillfrågade om inte någon av dem kunde ingå i styrelsen, dels för att de var mäklare och man ville utnyttja deras kunskap, dels för att de byggde större lägenheter och därför förväntades bo kvar länge. Vid försäljningar i föreningen har hon varit mycket noga med att ange föreningens fastighetsförvaltare som kontaktperson.

Första gången det kom till hennes kännedom att det var läckage från någon av de färdiga altanerna var i januari 2002. Innan anmälan flyttade in (maj/juni 2000) blev det ett läckage från vinden som då var en byggarbetsplats. Hon tog genast upp frågan med styrelsen och meddelade samtidigt att när denna fråga skulle diskuteras fick det ske utan hennes närvaro och deltagande. Det har aldrig varit någon diskussion i föreningen om vem som har det yttersta ansvaret för felet, nämligen hon och mäklaren Y. Hon har inte vid något tillfälle informerat om vattenskadorna i fastigheten eftersom den inte kommer att beröra föreningens ekonomi och är en angelägenhet mellan den boende och föreningens styrelse.

2003-01-22:1

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat en skrivelse från föreningens styrelse. Där anges att styrelsen varken tidigare eller nu ansett att de fuktskador som uppstått i anledning av läckage från altaner som mäklaren X och mäklaren Y byggt skall kunna åsamka föreningen några kostnader och att mäklaren X och mäklaren Y hela tiden varit klara över sitt ansvar. Vidare sägs att föreningen av samma anledning inte ansett det viktigt att deras fastighetsförvaltare, som normalt får samtal från mäklare och spekulanter, informerar om skadorna.

### ***Mäklaren Y***

Mäklaren Y har inkommit med ett yttrande och anført att han aldrig förmedlat en bostadsrätt i den aktuella föreningen.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### **Mäklaren X**

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

Enligt 14 § andra stycket får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare.

Mäklaren X har enligt egen uppgift förmedlat lägenheter i den bostadsförening där hon är medlem och tillika ordförande. Att inneha rollen som ordförande i en bostads- eller bostadsrättsförening och samtidigt vara verksam som fastighetsmäklare är enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning inte något som i sig är ägnat att rubba förtroendet för mäklaren.

Fråga är däremot om det kan anses förenligt med fastighetsmäklarlagens grundsyn att mäklaren skall vara en neutral mellanman att mäklaren X har åtagit sig uppdrag att förmedla lägenheter i den förening där hon är medlem och har sin bostad.

Den som förvärvar en lägenhet i en bostads- eller bostadsrättsförening blir inte bara granne med de övrig som bor i fastigheten utan även medlem i föreningen. För flertalet människor är det inte oväsentligt vem de har som granne. För den som är medlem i en förening har det en betydelse vilka de övriga medlemmarna är, eftersom man genom medlemskapet har en särskild intressegemenskap inte minst av ekonomisk art.

Det finns en risk att mäklaren X vid förmedling av lägenheter i den förening där hon är medlem påverkas av ovidkommande hänsyn och därigenom frångår sin ställning som neutral mellanman. Att så kan vara fallet styrks också av det faktum att hon i samband med förmedlingsuppdrag underlåtit att informera om vattenskadorna i fastigheten. Att inte informera om sådana skador som kan få ekonomiska konsekvenser för köpare eller på annat sätt kan vara av betydelse för dennes förvärv strider mot mäklarens upplysningsplikt och är i sig varningsgrundande.

Att mäklaren X har åtagit sig uppdrag att förmedla lägenheter i den förening där hon är medlem innebär således att hon agerat i strid med kravet på att mäklaren måste

vara en neutral mellanman, något som också är ägnat att rubba förtroendet för henne som mäklare. För detta skall hon meddelas varning.

### **Mäklaren Y**

Vad som kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd.

## **2003-01-22:2**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning med det påpekande som har gjorts i bedömningen.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 28 september 2001 från Kronofogdemyndigheten i M uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 188 577 kronor. Vid förnyad kontroll den 7 januari 2003 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 27 872 kronor.

Med anledning av skuldsättningen har Fastighetsmäklarnämnden begärt in en förteckning över samtliga genomförda förmedlingsuppdrag under tiden den 1 januari 2001 - 1 november 2001. Från denna förteckning har fem akter valts ut för närmare granskning. Fyra av förmedlingarna har avsett bostadsrättslägenheter och en har avsett en villafastighet. Granskningen har inte givit anledning till någon anmärkning.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Enligt 6 § första stycket 5 krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättningar samt nämndens granskning av

2003-01-22:3

förmedlingsuppdrag för närvarande inte ger anledning att vidta någon åtgärd mot honom. Nämnden kommer emellertid att genom fortsatt kontakt med kronofogdemyndigheten kontrollera hans situation i fråga om skuldsättning. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

### **2003-01-22:3**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter om förmedlad fastighet, reparationsåtaganden m.m.**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

##### **Bakgrund**

Mäklaren X har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserats för sitt agerande i samband med förmedlingen av en villafastighet. Enligt anmälaren har mäklaren X uppträtt nonchalant och undvikande och har inte tillgodosett deras intressen. Anmälaren har sammanfattningsvis anfört följande.

Vid kontraktsskrivningen fanns ett förbehåll om besiktning. Mäklaren X erbjöd sig att boka besiktning och utverka ett bättre pris eftersom mäklarfirmen hade Anticimex som "standardfirma" när det gällde besiktningar. I samband med att han bokade en överlåtelsebesiktning av sin egen fastighet och tog kontakt med Anticimex uppdagades att mäklaren X aldrig bokat någon tid. Denne skyllde på en kollega som missförstått vilken fastighet de pratat om. Av de frågor han ställt till mäklaren X och som denne lovat svar på har bara en besvarats. Inför köpebrevets undertecknande och betalning av fastigheten fick han själv boka tid hos säljaren. Mäklaren X har muntligen utlovat rabatt på Anticimex överlåtelsebesiktning, en provtryckning av skorsten, reparation av ett obrukbart fönster i nedervåningen, planritningar på huset samt uppgift om husets byggår.

Anmälaren har bifogat e-post korrespondens mellan honom och mäklaren X. I ett mail den 5 juli 2002 har mäklaren X lovat besvara frågor skriftligt.

Mäklaren X har yttrat sig och i huvudsak anfört följande.

Beställningen av besiktningen gjordes av hans kontor och tyvärr uppstod missförstånd mellan kontoret och Anticimex. Felet upptäcktes sent vilket fick till konsekvens att man i avtalet utökade köparens tidsfrist att häva avtalet.

Anmälarna har meddelats att vissa av deras frågor och önskemål ej har gått att tillgodose vilket han beklagar. Tid har avtalats med anmälarna för att försöka besvara deras frågor men har avbokats med beskedet, som han uppfattade det, att de inte ville. De löften som åberopas gällande rabatt på besiktningkostnad avseende den fastighet som anmälarna själva ägde och skulle sälja avsåg givetvis det fall att makarna anlidade hans byrå.



Reparation av fönstret har utlovats av säljaren och i det fall det inte är genomfört skall frågan tas upp med säljaren på nytt. Uppgifter om när huset är byggt har makarna fått muntligen.

Anmälarna har muntligen fått besked att han eller säljaren tyvärr inte har kunnat tillhandahålla ytterligare ritningar utöver den de redan har fått.

Fastighetsmäklarnämnden noterar följande beträffande den objektsbeskrivning samt de kopior av köpekontrakt och depositionsavtal beträffande handpenningen som getts in av mäklaren X. Objektsbeskrivningen saknar uppgift om byggnadens ålder. I köpekontraktet anges i §4 att *Parterna har avtalat att köparens handpenning enligt §2 skall deponeras på handläggande fastighetsmäklares konto enligt särskild överenskommelse i bilagda Depositionsavtal*. Depositionsavtalet är inte underskrivet av säljaren.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Enligt 18 § skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Denna s.k. objektsbeskrivning skall innehålla bl.a. uppgift om byggnadens ålder.

Enligt 19 § 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.

#### *Byggnadens ålder*

Av 18 § fastighetsmäklarlagen framgår att uppgiften om byggnadens ålder skall lämnas i objektsbeskrivningen. Uppgiften saknas i objektsbeskrivningen. Mäklaren X har själv uppgett att han lämnat denna uppgift muntligen. Genom att inte redovisa uppgifter i objektsbeskrivningen har mäklaren X åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i lagen. Detta är i sig varningsgrundande.

#### *Depositionsavtalet*

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. Säljarens underskrift saknas i det depositionsavtal som mäklaren X gett in en kopia av. 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 mäklaren X inte säkerställt att säljaren genom sin underskrift bekräftat villkoren för överenskommelsen om depositionen har han åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Förseelsen kan dock anses ringa mot bakgrund av att depositionsavtalet bilagts köpekontraktet.

2003-01-22:4

#### *Säljarens reparationsåtagande*

Av anmälarnas och mäklaren Xs uppgifter framgår att säljaren åtagit sig att reparera ett fönster men att detta inte skett. Överenskommelser mellan säljare och köpare om en reparation är visserligen bindande även om de är enbart muntliga men det ligger i mäklarens omsorgsplikt att verka för att sådana överenskommelser dokumenteras skriftligen. Mäklaren X har inte påstått att han tagit upp frågan om en skriftlig överenskommelse om åtagandet. Genom att inte verka för att säljarens åtagande dokumenterades har mäklaren X åsidosatt sin omsorgsplikt. Förseelsen kan dock mot bakgrund av reparationsåtagandets begränsade omfattning anses ringa.

#### *Besiktningen*

Mäklaren X hade lovat att beställa tid för besiktning men inte gjort detta. Enligt mäklaren X berodde detta på ett missförstånd. Köpekontraktet var villkorat avseende besiktning och tidpunkten för genomförandet var viktig. En köpare skall kunna lita på att mäklaren ombesörjer vad han utlovar. Detta har inte mäklaren X gjort. Han har därigenom brutit i sin omsorgsplikt så att en villkorad återgångsrätt kommit i fara. Detta är i sig varningsgrundande.

#### *Utlovad rabatt*

Enligt anmälaren beställde de, efter rekommendation av mäklaren X, en överlåtelsebesiktning av sin egen fastighet. De har uppgett att de trodde att de skulle erhålla en rabatt eftersom mäklaren X regelmässigt anlitar företaget. Så blev inte fallet. Enligt mäklaren X gällde den utlovade rabatten endast under förutsättning att han hade ett förmedlingsuppdrag avseende den fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden finner det angeläget att påpeka att det är viktigt att mäklaren tydligt informerar säljare eller köpare om samtliga villkor som gäller beträffande givna löften så att oklarheter eller tvist inte uppstår i efterhand.

#### *Löften att besvara frågor*

Anmälaren har skriftligen ställt konkreta frågor till mäklaren X som denne lovat besvara skriftligt. Detta har mäklaren X inte gjort. Hans underlåtenhet i detta avseende strider mot god fastighetsmäklarsed och är varningsgrundande.

#### *Påföljd*

Mäklaren X har uppvisat påtagliga brister i flera olika avseenden. Bristen i objektsbeskrivningen om byggnadens ålder samt de icke infriade åtagandena att boka besiktning och att besvara frågor är var för sig varningsgrundande. Han skall därför meddelas varning.

**2003-01-22:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400): fråga om uppgift i objektsbeskrivning**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

## Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har förmedlat försäljningen av en bostadsrätt. Köparna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X och uppgett att han lämnat felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen bl.a. beträffande boarean samt möjligheten att utvidga köket och få tillträde till en köksbalkong.

Köparna har anfört bl.a. följande. De förvärvade lägenheten genom ett överlåtelseavtal den 19 december 2001. I den lägenhetsbeskrivning som tillhandahölls av mäklaren X angavs att lägenheten har ett *kök med expansions möjlighet och sep ingång samt utgång till köks balkong*. Enligt ritningen och de uppgifter mäklaren X lämnade kunde köket och därmed lägenheten utvidgas med en "passage". Möjligheten att utvidga köket samt tillgången till köksbalkong var av avgörande betydelse för deras köp av lägenheten. De tillträdde lägenheten den 1 april 2002. Månaden före tillträdet påbörjades ombyggnation av köket under säljarens överinseende. Väggen mellan köket och passagen revs och den igensatta dörren mellan köket i lägenheten och köksbalkongen öppnades. Efter att de tagit dessa ytor i anspråk kontaktades de av såväl innehavaren av grannlägenheten som företrädare för bostadsrättsföreningen med krav på ersättning. De tvingades att acceptera en uppgörelse med bostadsrättsföreningen och ägaren till grannlägenheten som innebar att de dels avstod från att ta upp fönster och dörr från köket till balkongen dels skulle utge en ersättning till bostadsrättsföreningen för upplåtelse av trapphuset. Mäklaren Xs lägenhetsbeskrivning var vilseledande för dem. Följden av dessa felaktigheter har inneburit dels att ytan visat sig vara 3,5 kvm mindre än vad som framgick av beskrivningen dels att tillgång till balkong och därmed möjligheten med utgång till balkong inte föreligger. Tillgången till balkongen och möjligheten att låta lägenheten expandera var av avgörande betydelse för dem. Detta framgick för såväl mäklaren X som säljaren vid förhandlingarna inför köpet.

Mäklaren X har i ett yttrande tillbakavisat kritiken och sammanfattningsvis anfört följande.

Han erhöll uppdraget hösten 2001. En av säljarna var vid denna tidpunkt ordförande i föreningen. Den angivna ytan är den yta som anges i föreningens ekonomiska plan. Uppgiften kontrollerades med säljaren. Beträffande den intill köket liggande passagen/smattan framgår det av objektsbeskrivningen att det fanns möjlighet att utvidga köket. Det står dock inte att föreningen upplåtit ytan till säljaren med bostadsrätt. Det står inte heller i kontraktet att ytan omfattas av överlåtelsen. Föreningens styrelse har fattat beslut om rätt för innehavaren av lägenheten att utvidga köket genom att ta i anspråk en intilliggande passage/smatt. Säljaren har i samband med visningarna muntligen lämnat uppgift om detta. Han (mäklaren X) har vidare förvisat den ritning som tagits fram av föreningens arkitekt. Av denna framgår tydligt att passagen kunde inlemmas med lägenheten och att en dörr kunde tas upp direkt från lägenheten till balkongen. Sedan köparna undertecknat kontraktet utfärdade styrelsens vice ordförande ett intyg om styrelsens beslut att godkänna utvidgning av köket. Efter överlåtelsen och sedan ägaren av en grannlägenhet framfört klagomål till styrelsen har densamma fattat ett nytt beslut att medgivandet att utvidga köket kvarstod men att köparna inte fick ta upp den igensatta dörren till balkongen. Med hänsyn till att han erhållit muntliga uppgifter från styrelsens ordförande om kökets utvidgning och direktutgång till balkongen samt att intyg jämte ritning om köksutbyggnad

2003-01-22:5

undertecknats av styrelsens vice ordförande har han kontrollerat uppgifterna i tillräckligt stor utsträckning. Han har inte kunnat råda över vad som inträffat efter överlåtelsen och kan därför inte heller vara ansvarig för styrelsens ändrade inställning i frågan.

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat ett intyg från styrelsens vice ordförande daterat den 27 december 2001 jämte en ritning av den 17 september 2001 och ett styrelseprotokoll från den 6 maj 2002.

### **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 allmän upplysningsskyldighet som innebär att han måste informera köpare och säljare om vad han själv vet och som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått från den ene kontrahenten eller från annat håll. 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.

De uppgifter om lägenhetens area och om möjligheterna till ombyggnation av kök och tillträde till köksbalkong som mäklaren X lämnat i objektsbeskrivningen har han erhållit från en av säljarna. Denne var vid tidpunkten för försäljningen ordförande i bostadsrättsföreningens styrelse. Dessutom har styrelsens vice ordförande i ett intyg med hänvisning till en ritning bekräftat att det fanns möjlighet att bygga ut köket. En mäklare skall givetvis inte i en objektsbeskrivning medvetet ta in felaktiga uppgifter eller i övrigt vidarebefordra sådana uppgifter. Mäklaren skall emellertid inte heller behöva utreda uppgifter som han inte har anledning att betvivla. Mäklaren X får, mot bakgrund av att uppgifterna kom från dels dåvarande ordföranden tillika säljaren, dels vice ordföranden, inte anses ha haft anledning att ytterligare utreda frågan om utbyggnad av köket och tillträde till balkongen. Det har även sedermera visat sig att köket fick utvidgas mot viss ersättning till föreningen. Utredningen ger inte heller stöd för att mäklaren X haft skäl att ifrågasätta uppgiften om boarean. Det finns inte heller någon annan uppgift än köparnas påstående som visar att denna uppgift är felaktig. Vad som kommit fram i ärendet ger därför inte anledning till någon ytterligare åtgärd från nämndens sida. Ärendet skall därför skrivas av.

**2003-01-22:5**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om annan mäklares medverkan, redovisning av handpenning m.m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

## Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en bostadsrättslägenhet som mäklaren X haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har uppgett att hon känner sig illa behandlad och har bl.a. framfört klagomål på att mäklaren X inte i det skriftliga uppdragsavtalet fört in den överenskommelse om fast arvode som träffades mellan parterna. Vidare gör anmälaren gällande att lägenheten inte marknadsförts på det sätt som hon hade förväntat sig, att annan mäklare medverkat vid visning och tillträde, att spekulanter och bud inte redovisats, att handpenningen utbetalats sent och att hon inte tillfrågats om tider för kontakter i samband med förmedlingen. Hon har även uppgett att mäklaren X inte medverkat till att lösa den tvist om bristfällig flyttstädning som uppkommit mellan henne och köparna av lägenheten.

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

Han har accepterat säljarens uppgift om att han tidigare utlovat ett fast arvode. Eftersom säljaren uppgav att det inte var bråttom med försäljningen inväntades två spekulanter som själva höll på att sälja. Lägenheten har marknadsförts både på mäklarfirmans hemsida och på Hemnet. Annonser har dessutom förekommit i dagspress och på anslagstavlor. Säljaren har tillfrågats och själv godkänt att annan mäklare medverkat vid förmedlingen. I övrigt har han handlagt förmedlingen själv. Budgeteringen redovisas normalt vid kontraktskrivningen så att båda parter kan se att det gått rätt till. Köparna blev godkända av bostadsrättsföreningen den 10 juni, den 13 juni blev mäklarfirmans hemsida informerat och den 20 juni betalades handpenningen ut till säljaren. Säljaren har tillfrågats om tider för kontraktskrivning. Beträffande tvisten om städning har han försökt att upprätta en kontakt mellan säljare och köpare i syfte att parterna skulle hitta en lösning.

I det uppdragsavtal som skickats in av mäklaren X finns följande villkor om provision *Provision skall utgå med 7,50 % av köpeskillingen inklusive moms. Lägsta provision är dock 17 500 kronor.* Avtalet har undertecknats av uppdragsgivaren och mäklaren X. I depositionsavtalet anges bl.a. att *Redovisning av deponerade medel jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts om villkoret medför att köpet skall fullföljas eller återgå.*

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Medverkan av annan mäklaren*

Den mäklare som ingått ett förmedlingsuppdrag med en uppdragsgivare har det fulla ansvaret för hur uppdraget genomförs även i de delar som utförs av annan mäklare eller av oregistrerade medhjälpare. En mäklare har rätt att i viss utsträckning använda sig av medarbetare. Det är viktigt att den ansvarige mäklaren har uppdragsgivarens samtycke till att annan medverkar i utförandet av uppdraget. Det har inte framkommit något som tyder på att säljaren eller köparen skulle ha haft invändningar mot att mäklaren Xs kollega skötte delar av uppdraget eller dennes sätt att utföra arbetet. Fastighetsmäklarnämnden finner därför inte anledning att rikta någon kritik mot mäklaren X i denna del

2003-01-22:6

#### *Utbetalning av handpenning*

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit isärskild ordning. Genom depositionsavtalet har parterna avtalat om att handpenningen skulle redovisas så snart det klarlagts om köpet skulle fullföljas. Av mäklaren Xs egna uppgifter framgår att säljarens handpenning redovisats en vecka efter det att bostadsrättsföreningen lämnat besked om medlemskap för köparna. Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla att det hör till god fastighetsmäklarsed att redovisningen sker så snart som möjligt.

#### *Övrigt*

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

**2003-01-22:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av mäklares fullmakt att företräda part m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan mot mäklaren X. Anmälarna, som är företrädare för en bank, har ifrågasatt mäklaren Xs agerande i samband med en förmedling. I första hand kritiserar han för att inte ha inkommit med den för honom utfärdade fullmakten i tid inför uppgörelsen och för att ha uppgivit säljarens makes konto för insättning av slutlikvid. Eftersom banktjänstemännen ansåg att pengarna måste betalas till säljarens konto sattes likviden i stället in på mäklarens klientmedelskonto för vidarebefordran till säljaren.

Mäklaren X har inkommit med yttrande och tillbakavisat kritiken. Han har bl.a. uppgivit följande.

Inför tillträdesdagen träffade han en överenskommelse med parterna, där köparen biträdades av sin make, att lägenheten skulle tillträdas vid ett personligt möte på mäklarkontoret efter det att köparna undertecknat relevanta handlingar på banken. Detta förfaringssätt är vanligt förekommande på mäklarfirmorna och accepteras av samtliga banker på marknaden. Banken informerades om att han hade fullmakt att biträda säljaren i samband med tillträdet. Fullmakten har översänts till banken via fax och post. Vid kontakter med säljarens make har denne uppgivit var insättningen av slutlikvid skulle ske. Kontonumret har vidarebefordrats till banken. Någon kännedom om vem kontot tillhörde har inte kunnat fås mot bakgrund av banksekretess. Sedan banken på tillträdesdagen vägrade reglera likviden som säljaren önskat har han haft kontakt med säljaren och å dennes vägnar accepterat att pengarna betalades till klientmedelskontot för att föras över till det av säljaren anvisade kontot så skyndsamt som det var möjligt. Varken köparna eller säljaren har klagat på hanteringen.

Mäklaren X har inkommit med dokument som upprättats i samband med förmedlingen. Enligt överlåtelseavtalet undertecknades kontraktet den 12 juni 2002. Av den inskickade kopian på fullmakten, som är daterad den 13 augusti 2002, framgår att mäklaren X förordnats att försälja den aktuella bostadsrätten och företråda säljaren genom att upprätta och underteckna överlåtelseavtal och likvidavräkningshandlingar och att utkvittera och uppbära köpeskillingen samt att därjämte på alla i samband med förenämnda försäljning i övrigt förekommande handlingar teckna säljarens namn. Text som ger ombudet rätt att pantförskriva bostadsrätten, att utkvittera och ta emot säkerhet för lån samt söka utträde ur bostadsrättsföreningen är överstruken. Konto-utdrag m.m. visar hur överföringarna av slutlikviden gjorts.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Fullmakten*

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en mäklare inte företråda 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 företråda denne i anslutning till förmedlingsuppdraget. I vissa situationer kan mäklaren behöva bistå parterna med att företråda 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 (prop 1994/95:14 s. 80 - 81).

Lydelsen av den fullmakt som presenterats ger mäklaren X rätt att företråda säljaren som ombud i en omfattning som överskrider vad fastighetsmäklarlagen tillåter (se 2001-03-14:8 i FMN:s årsbok för 2001). Fullmakten har emellertid tillkommit efter köpet och innefattar därmed i första hand rätt för mäklaren X att underteckna likvidavräkning och motta köpeskillning. Av utredningen i ärendet framgår inte annat än att mäklaren X företrätt säljaren i just dessa avseenden. Han kan därför inte anses ha agerat i strid med förbudet att företråda någon av parterna som ombud. Fullmakten har dock utformats så att den gett honom rätt att försälja bostadsrätten. Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla att en fullmakt måste utformas så att den endast täcker det begränsade uppdrag som avses. Mäklaren X kan inte undgå kritik för att fullmakten inte utformats i överensstämmelse med det uppdrag han haft utan gett honom en alltför långtgående rätt att agera som ombud.

#### *Insättningen av köpeskillingen*

Fastighetsmäklarnämnden, som saknar anledning att ifrågasätta mäklaren Xs uppgifter, konstaterar att säljarens make biträtt henne i samband med försäljningen och att denne för säljarens räkning lämnat mäklaren X uppgiften om på vilket konto köpeskillingen skulle sättas in. Det har vid sådant förhållande inte ålegat mäklaren X att fråga efter vem som var innehavare av kontot. Sedan mäklaren X kontaktats av banken och frågan uppkommit om vart köpeskillingen skulle skickas har han kontaktat säljaren om hanteringen av köpeskillingen. Mäklaren X kan därför inte anses ha brustit i sin omsorg om säljaren.

#### *Övrigt*

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

2003-01-22:7

## 2003-01-22:7

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift i objektsbeskrivning om pantsättning samt fråga om förmedling av närståendes bostadsrätt m.m.**

### Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

### Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en säljare av en bostadsrätt kritiserat mäklaren X för hennes sätt att sköta förmedlingen. Anmälaren har bl.a. uppgett att hon känt sig pressad av mäklaren X till en försäljning till ett för lågt pris. Hon har vidare uppgett att försäljningen skedde i samband med att hon köpte en mindre bostadsrätt i samma bostadsrättsförening. Bostadsrätten som ägdes av dödsboet efter mäklaren Xs svärmor, förmedlades även den av mäklaren X.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och sammanfattningsvis anfört följande.

Hon visste att anmälaren sökte en mindre lägenhet i området. Det kom cirka 15-20 familjer till visningen av anmälares lägenhet. Köparen hade ett lånelöfte i bank. Inom en vecka efter det att köpekontrakt och depositionsavtal hade undertecknats meddelade bostadsrättsföreningens sekreterare att köparen var godkänd som medlem i föreningen. I köpekontraktet anges det att säljaren måste frigöra befintlig pantsättning av bostadsrätten. Anmälaren skulle inte lösa lånet utan banken måste godkänna att anmälaren bytte säkerhet till en ny bostadsrätt. Hon har i § 3 i köpekontraktet upplyst om att lånet inte fick belasta bostadsrätten på tillträdesdagen. Bostadsrätten var pantsatt. Köpare vill inte överta befintliga lån. Det står i objektsbeskrivningen att inga lån behöver övertas.

Det var cirka 30-35 familjer på visningarna av den lägenhet anmälaren köpte. Anmälaren lade ett bud på lägenheten och hon etablerade en kontakt med banken åt anmälares. Banken godkände ett tillfälligt lån om anmälares inte skulle hinna sälja sin lägenhet före tillträdesdagen.

Mäklaren X har angående det förhållande att hennes make var delägare i det dödsbo som sålde lägenheten hänvisat till köpekontraktets 16 § där det står bl.a. följande.  
*Köparen är upplyst om att fastighetsmäklare mäklaren X, som hjälpt till med försäljningen av denna bostadsrättslägenhet, är gift med dödsbodelägaren A.B.*

Fastighetsmäklarnämnden noterar följande beträffande överlåtelsen av anmälares bostadsrätt.

I en av anmälares och köparen undertecknad objektsbeskrivning står det *Bostadsrätten är ej är pantsatt. Inga lån att överta.* I köpekontraktet anges det däremot att bostadsrätten är pantsatt och att ett villkor för köpet är att säljaren senast viss angiven dag har bankens medgivande att flytta sitt lån och låta en annan bostadsrätt utgöra säkerhet för lånet.



## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Förmedlingen av anmälares bostadsrätt*

Det som kommit fram med anledning av anmälares uppgifter ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter mot anmälares då det gäller förmedlingen av hennes bostadsrätt.

Fastighetsmäklarnämnden har däremot uppmärksammat att det i objektsbeskrivningen anges att bostadsrätten inte är pantsatt. I köpekontraktet anges dock att bostadsrätten var pantsatt. Mäklaren X har också i sitt yttrande till nämnden uppgett att bostadsrätten var pantsatt, men att inga lån behövde övertas.

Av 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen framgår att fastighetsmäklaren skall kontrollera uppgifter om pantsättning och ange detta i objektsbeskrivningen.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklaren X, som känt till att bostadsrätten var pantsatt, ändå angett i objektsbeskrivningen att bostadsrätten inte var pantsatt. Förseelsen motiverar att hon meddelas varning.

### *Förmedlingen av dödsboets bostadsrätt*

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

Enligt 13 § samma lag får en fastighetsmäklare inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till någon sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672). I 14 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att en mäklare inte får bedriva handel med fastigheter och att mäklaren inte heller får ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

I lagens förarbeten (prop. 1994/95:14) anförs att det ligger ett särskilt värde i att mäklaren intar en ställning som en opartisk mellanman som båda parter kan ha förtroende för. I mäklaruppdraget skall ligga en skyldighet att verka för att både säljarens och köparens intresse iakttas (s. 51). Vidare betonas med avseende på 14 § att den köpare som är intresserad av en salubjuden fastighet och vänder sig till en mäklare som har marknadsfört fastigheten inte räknar med - och inte heller skall 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 (s. 79).

Fastighetsmäklarnämnden har i beslut den 16 oktober 2002 (dnr ---) och den 11 december 2002 (dnr ---) funnit att det inte är förenligt med fastighetsmäklarlagen att en mäklare förmedlar försäljningen av en fastighet som ägs av en kompanjon till honom i mäklarföretaget. Kompanjonerna ansågs omfattas av närståendebegreppet i 4 kap. 3 § andra stycket 1 konkurslagen. Nämnden ansåg att det finns en risk för att den som har ett uppdrag från en närstående kan komma att åsidosätta den opartiskhet han skall iaktta som mäklare.

I det aktuella fallet är en av delägarna i det dödsbo som var ägare till bostadsrätten gift med mäklaren X och denne omfattas därmed av konkurslagens

2003-02-21:1

närståendebegrepp. Att mäklaren X åtagit sig ett förmedlingsuppdrag från dödsboet och därmed även från sin make innebär att hon agerat i strid med kravet på att mäklaren måste vara en neutral mellanman, något som också objektivt sett är ägnat att rubba förtroendet för henne som mäklare. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklaren X genom att åta sig förmedlingsuppdraget åsidosatt god fastighetsmäklar-sed. Detta motiverar att hon meddelas varning.

#### *Påföljd*

Mäklaren X skall meddelas varning för att hon i en objektsbeskrivning lämnat en felaktig uppgift om pantsättning samt för att hon förmedlat en bostadsrätt, som ägdes av ett dödsbo i vilket hennes make var delägare.

### **2003-02-21:1**

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

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

##### **Bakgrund**

##### **Ärende 1**

Fastighetsmäklarnämnden har inhämtat utdrag från Kronofogdemyndigheten i V som utvisar att mäklaren X den 8 mars 2001 hade restförda skulder i allmänna mål med 300 213 kr. Vid kontroll den 25 november 2002 uppgick hans skulder till 330 051 kr och den 17 februari 2003 till 149 56 kr sedan en del av skulden preskriberats.

Mäklaren X har den 27 oktober 1999 av V tingsrätt dömts till villkorlig dom och dagsböter för bokföringsbrott tiden 1993 till februari 1995. Domen har vunnit laga kraft.

Mäklaren X registrerades som fastighetsmäklare den 15 mars 1995. Han har inte tidigare varit föremål för granskning i något tillsynsärende.

Mäklaren X har beträffande skuldsättningen anfört följande.

Skulden uppstod innan han började arbeta som fastighetsmäklare. Han drev ett företag tillsammans med en kompanjon som inte var ärlig utan stal från bolaget. Detta upptäckte han för sent och kopplade därför in advokat som direkt föreslog att han skulle sätta bolaget i konkurs. Skulden avser en skattefordran som kommer att preskriberas jämlikt lagen (1982:188) om preskription av skattefordringar m.m. vid årsskiftet 2002/2003. Han anser inte att han uppvisat sådana brister att det skulle föreligga grund för att ifrågasätta hans lämplighet som mäklare. Det har inte heller framkommit några sådana omständigheter att en varning skulle vara befogad.

### *Särskild granskning*

Med anledning av uppgifterna om skuldsättning och bokföringsbrott beslutade Fastighetsmäklarnämnden om en särskild granskning. Mäklaren X har på begäran inkommit med en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag perioden 1 juli 2000 - 1 november 2001. Av totalt 54 redovisade förmedlingsuppdrag har fem granskats.

Fastighetsmäklarnämnden noterar följande från granskningen.

#### *1. Villa, G*

##### *Ränta*

I depositionsavtalet har parterna avtalat om att ränta under 100 kr inte skall redovisas. Handpenningen, 160 000 kr, har varit deponerad perioden 28 juli - 13 oktober 2000. Enligt redovisningen av handpenningen är räntesatsen 0 % och räntan 0 kr.

#### *2. Bostadsrätt, Brf B*

##### *Objektsbeskrivning*

Uppgift om ägare saknas i objektsbeskrivningen. Under rubriken *Förening Kontakt* finns ägarens namn och ett telefonnummer. Det framgår inte av objektsbeskrivningen att den namngivna personen är identisk med ägaren. Även uppgift om pantförskrivning saknas i objektsbeskrivningen.

##### *Ränta*

I depositionsavtalet har parterna avtalat om att ränta under 100 kr inte skall redovisas. Handpenningen, 15 500 kr, har varit deponerad perioden 15 september - 30 november 2000. Enligt redovisningen av handpenningen är räntesatsen 0 % och räntan 0 kr.

#### *3. Villa, M*

##### *Deposition*

I depositionsavtalet har parterna avtalat om att köparens handpenning skall redovisas till säljaren på tillträdesdagen. Enligt kvittens och likvidavräkning har handpenningen redovisats till säljarna den 22 november 2000 och köpebrevet med kvittens av köpeskillingen har undertecknats den 3 januari 2001.

##### *Ränta*

I depositionsavtalet har parterna avtalat om att ränta under 100 kr inte skall redovisas. Handpenningen, 125 000 kr, har varit deponerad perioden 22 september - 22 november 2000. Enligt redovisning av handpenningen är räntesatsen 0 % och räntan 0 kr.

#### *4. Bostadsrätt, Brf R*

##### *Objektsbeskrivning*

Uppgift om ägare saknas i objektsbeskrivningen. Under rubriken *Förening Kontakt* finns ett namn och ett telefonnummer.

2003-02-21:1

*Ränta*

I depositionsavtalet har parterna avtalat om att ränta under 100 kr inte skall redovisas. Handpenningen, 35 000 kr, har varit deponerad perioden 29 januari - 6 april 2001. Enligt redovisning av handpenningen är räntesatsen 0 % och räntan 0 kr.

*5. Villa, K*

*Deposition*

I depositionsavtalet har parterna avtalat om att köparens handpenning skall redovisas till säljaren på tillträdesdagen. Enligt likvidavräkning har handpenningen redovisats till säljaren den 15 augusti 2000 och köpebrevet med kvittens av köpeskillingen har undertecknats den 29 september 2000.

*Ränta*

I depositionsavtalet har parterna avtalat om att ränta under 100 kr inte skall redovisas. Handpenningen, 154 000 kr, har varit deponerad perioden 25 juli - 15 augusti 2000. Enligt redovisningen av handpenningen är räntesatsen 0 % och räntan 0 kr.

***Mäklaren Xs yttranden***

Mäklaren X har i yttranden sammanfattningsvis anfört följande beträffande ovanstående noteringar.

*1. Villa, G*

*Ränta*

Räntan uppgår till totalt 268 kr. Han har i samband med utbetalning av handpenningen tillfrågat mottagaren om man önskade utbetalning av räntan men det har inte ansetts vara nödvändigt.

*2. Bostadsrätt, Brf B*

*Objektsbeskrivning*

Han uppger aldrig i tillsalubeskrivningen vem som är ägare. Vid detta uppdrag använde han sig enbart av en tillsalubeskrivning. Enligt hans förmenande innehåller denna de delar som lagen kräver. Uppgift om pantförskrivningen har inte tagits med förrän i köpekontraktet.

*Ränta*

Räntan uppgår till totalt 0 kr.

*3. Villa, M*

*Deposition*

Det har blivit ett utskriftsfel i depositionsavtalet. Han har i några fall glömt att ändra till "Redovisas då alla klausuler infriats". Partsavsikten var klar från både säljare och från köpare samt från honom. Tiden för att kunna redovisa medlen var inne redan den 22 november 2000.

*Ränta*

Räntan uppgår till totalt 164 kr. Han har i samband med utbetalning av handpenningen tillfrågat mottagaren om man önskade utbetalning av räntan men det har inte ansetts vara nödvändigt.

*4. Bostadsrätt, Brf R**Objektsbeskrivning*

Genom att ange en viss kontaktperson så har denna uppgift lämnats.

*Ränta*

Räntan uppgår till totalt 6 kr.

*5. Villa, K**Deposition*

Det har blivit ett utskriftsfel i depositionsavtalet. Han har i några fall glömt att ändra till "Redovisas då alla klausuler infriats". Partsavsikten var klar från både säljare och från köpare samt från honom. Tiden för att kunna redovisa medlen var inne redan den 15 augusti 2000.

*Ränta*

Räntan uppgår till totalt 64 kr.

*6. Övrigt*

Mäklaren X har gett in en handling rubricerad *Ränta på konton för privatpersoner* som gäller fr.o.m. den 22 maj 2002 i banken X. Där har de räntesatser som gäller för *Allkonto och Allkonto Ung* inringats. Av handlingen framgår bl.a. att ränta betalas på belopp mellan 30 001 kr och 100 000 kr med 0,65 % och mellan 100 00 kr och 250 000 kr med 1,40 %. På belopp upp till 30 000 kr utgår inte någon ränta.

**Ärende 2***Anmälan*

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som köpt en lägenhet som förmedlats av mäklaren X. Anmälaren har därefter anlitat mäklaren X för försäljningen av sin dåvarande bostad. Vid tillträdet av den köpta lägenheten uppkom problem för anmälaren att finansiera förvärvet. Försäljningen av anmälarens lägenhet genomfördes men hans köp hävdes. Detta ledde till att han under en tid stod utan bostad vilket medfört kostnader och besvär för honom. Anmälaren har framfört klagomål mot mäklaren X för att denne inte tillvaratagit hans intresse i samband med överlåtelseerna bl.a. genom att underlåta att införa nödvändiga villkor i köpekontrakten. Anmälaren har också kritiserat mäklaren X för att denne inte varit villig att verka för en överenskommelse så att han kunde fullgöra affären. Dessutom har redovisningen av den deponerade handpenningen varit bristfällig.

Till anmälan har bl.a. fogats en *kvittens på utförd överföring* av 9 296 kr till visst konto den 31 januari 2001.

2003-02-21:1

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

Det är anmälares och bankens agerande som föranlett den ekonomiska brist som uppkom i samband med tillträdet. Han har beaktat anmälares önskemål att sammankoppla överlåtelseerna genom att infoga villkor om försäljning av köparens nuvarande bostad i köpekontraktet. Anmälares hade meddelat ett flertal gånger att finansieringen var klar för dennes köp av lägenheten. En boendekostnadskalkyl som upprättats av en bank och som anmälares överlämnat till honom visar att banken utställt ett lånelöfte om 150 000 kr. Han har bland annat presenterat andra objekt för anmälares för att minimera dennes skada men dessa förslag har avvisats. Vid försäljningen av anmälares lägenhet fick köparna överta anmälares lån. Detta gynnade båda parter. Den handpenning som anmälares erlagt har återbetalats enligt den bifogade redovisningen. Kostnaderna skall betalas av anmälares enligt avtalet. Från handpenningen på 31 500 kr har bl.a. avräknats mäklararvode 18 900 kr. För att lösa situationen erbjöds anmälares ett lån genom fastighetsbyrån men banken ansåg inte att det räckte med det erbjudna beloppet på 30 000 kr.

Från de handlingar som mäklaren X bifogat sitt yttrande antecknas följande.

I köpeavtal avseende bostadsrätten, där anmälares är köpare, finns bl.a. följande villkor. §3 Köparens upptagande av nya lån på tillträdesdagen utgör EJ villkor för detta köp. §13 Föreliggande köpeavtal gäller under förutsättning att köparens nuvarande bostad --- senast den 2000-09-15 har försålts med bindande köpekontrakt. I det fall villkor enligt ovan ej infriats senast angiven dag, äger köparen rätt att till alla delar frånträda föreliggande köp och återfå erlagd handpenning. Avtalet är undertecknat den 15 augusti 2000. Tillträde skall ske den 15 september 2000. Handpenning skall enligt avtalet betalas den 18 augusti 2000 och deponeras på mäklares klientmedelskonto. Depositionsavtal har bifogats.

Den boendekostnadskalkyl som upprättats för anmälares av en bank är daterad den 21 augusti 2000. Kalkylen innehåller ett finansieringsförslag med bl.a. ett lån på 150 000 kr till viss ränta och med viss amortering. I dokumentet finns inte någon uppgift om "lånelöfte" eller liknande.

I en odaterad handling finns följande meddelande.

<i>Hej J hoppas allt går framåt här kommer redovisning av pengarna.</i>	
<i>Mellanskillnaden är</i>	12 600:-
<i>Överlåtelseavgift till HSB för ... (den bostadsrätt anmälares sålde)</i>	915:-
<i>Lagning av trasigt fönster ... (den bostadsrätt anmälares sålde)</i>	1 119:-
<i>Månadsavgift ... (den bostadsrätt anmälares köpte)</i>	1 270:-
<i>Insättningen på ditt konto blir</i>	9 296:-

Handlingen har undertecknats med fastighetsbyråns namn.

I hävningsavtal som undertecknats av säljaren och anmälares den 4 oktober 2000 har parterna överenskommit att ovan nämnda köpeavtal häves till alla delar. Eventuella villkor för överenskommelsen finns inte antecknade.

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

### ***Redbarhetskravet***

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Av 8 § samma lag framgår att Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den som inte längre uppfyller kraven enligt 6 § eller som handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag.

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 66 ff.) framgår att i kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare. Avregistrering skall ske om det inte vid en samlad bedömning av samtliga omständigheter finns anledning att utgå ifrån att mäklaren, trots dokumenterad brottslighet eller de andra omständigheter som det kan vara fråga om, kan anses vara lämplig att fortsätta verksamheten som fastighetsmäklare. I bedömningen får andra faktorer vägas in som kan vara av betydelse för mäklarens lämplighet. Framför allt gäller det hur länge mäklaren har varit yrkesverksam och hur han har skött sina uppdrag under den tiden. Av lagens förarbeten framgår vidare att möjligheten till avregistrering skall användas något mer restriktivt när det gäller en yrkesverksam mäklare än vad som är motiverat när det är fråga om att avslå en ansökan om registrering.

De brott mäklaren X är dömd för är av sådant slag att lagföring normalt bör leda till avregistrering. Gärningarna är emellertid begångna innan mäklaren X registrerades som mäklare och har inte någon koppling till hans verksamhet som mäklare.

Fastighetsmäklarnämnden anser däremot att de uppgifter som kronofogdemyndigheten lämnat om mäklaren Xs skuldsättning ger anledning att ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare och aktualiserar frågan om en avregistrering.

### ***Den särskilda granskningen***

#### ***Objektsbeskrivning***

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

Av 18 § framgår att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 17 §.

I objektsbeskrivningarna avseende de förmedlade bostadsrätterna, som mäklaren X upprättat, saknas uppgift om ägare. Mäklaren X har bl.a. hänvisat till att namn och telefonnummer lämnats till en kontaktperson i föreningen och att detta skulle motsvara det krav lagen ställer. I förmedlingen avseende 2. Bostadsrätt, Brf B är kontaktpersonen identisk med ägaren. En angiven kontaktperson kan inte ersätta

2003-02-21:1

uppgift om ägare i objektsbeskrivning. För 2. *Bostadsrätt, Brf B* saknas även uppgift om pantsättning. Att inte redovisa fullständiga uppgifter i objektsbeskrivningen motiverar i sig varning.

#### *Utformning av depositionsavtal*

Mäklaren X har beträffande förmedlingarna 3. *Villa, M* och 5. *Villa, K* uppgivit att parterna var överens om att handpenning och mäklararvode skulle redovisas före tillträdet och att tiden för att kunna redovisa medlen var inne i respektive förmedling då medlen redovisades. Utredningen visar att mäklaren X inte sett till att depositionsavtalen fick den utformning som parterna avsett. mäklaren Xs förklaring att han fått utskriftsfel utgör inte grund för att anse förseelsen vara ringa.

#### *Bristfällig redovisning av ränta på deponerade medel*

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen framgår att mäklaren är skyldig att göra sådana medel som han får hand om för annans räkning räntebärande och att räntan skall redovisas till den som får kapitalbeloppet. Medlen ska sättas in på ett särskilt klientmedelskonto (prop. 1994/95:14 s. 76). I depositionsavtalen har parterna varit överens om att ränta som understiger 100 kronor inte behövde redovisas. Mäklaren X har i samtliga likvidavräkningar redovisat räntesatsen till 0 % och den upplupna räntan till 0 kr. Av mäklaren Xs egna uppgifter framgår att ränta utgått på deponerade medel i fyra av de fem granskade förmedlingsuppdragen (1. *Villa, G*, 3. *Villa, M*, 4. *Bostadsrätt, Brf R* och 5. *Villa, K*). Det betyder att mäklaren X angivit felaktig räntesats och ränta i fyra likvidavräkningar. Räntan har överstigit 100 kronor i två av dessa förmedlingar (1. *Villa, G* och 3. *Villa, M*). Räntan har inte heller utbetalats beträffande dessa trots att den överstigit det belopp om 100 kr som enligt depositionsavtalet inte skall redovisas. Mäklaren X har anfört att mottagaren ansett att en utbetalning av räntan inte var nödvändig. Även om så varit fallet strider det dock enligt Fastighetsmäklarnämndens mening mot god fastighetsmäklarsed att en mäklare avtalar om att få tillgodogöra sig ett högre belopp än 100 kr av deponerade medel.

De konstaterade bristerna i redovisningen av räntan på deponerade medel strider på ett allvarligt sätt mot god fastighetsmäklarsed.

#### **Anmälan**

Vad som framkommit genom anmälan och den utredning som inhämtats i ärendet föranleder följande ställningstagande från Fastighetsmäklarnämnden.

#### *Återgångsvillkor*

Anmälan har hävdats att mäklaren X underlåtit att införa nödvändiga villkor i de aktuella köpekontrakten. Det är dock oklart vad som diskuterats mellan parterna i samband med överlåtelsen och vilka förutsättningar som förelegat. Det saknas därför underlag för att finna att mäklaren X i detta avseende brustit i sin omsorgsplikt gentemot anmälan.

#### *Utformningen av hävningsavtalet*

I hävningsavtalet från den 4 oktober 2000, som avser det lägenhetsköp som anmälan inte kunde fullfölja, finns endast angivet att parterna överenskommit att köpeavtalet hävs i alla delar. Avtalet saknar uppgift om eventuella ersättningskrav från säljaren. Av utredningen i ärendet framgår att från den handpenning som anmälan



deponerat hos mäklaren X har mäklararvodet och en månadsavgift avräknats från handpenningen. Fastighetsmäklarnämnden utgår från att avräkningarna avser krav från säljaren av bostadsrätten.

Det är viktigt att mäklaren tar upp frågan om ersättning i samband med hävning av ett köp så att parterna har möjlighet att bedöma konsekvensen och att eventuella krav slutligt kan regleras. Genom utformningen av hävningsavtalet har mäklaren X medverkat till en oklarhet mellan parterna i detta avseende.

#### *Redovisningen av anmälares handpenning*

Den redovisning av anmälares handpenning som inlämnats i ärendet av såväl mäklaren X som anmälares visar brister i flera avseenden. Handlingen är inte daterad. Uppgift saknas om vilket belopp redovisningen utgår från och storleken på det arvode som uppenbarligen tagits ur handpenningen. Två av de poster som dragits av från beloppet (överlåtelseavgiften och lagningen av ett trasigt fönster) avser annan överlåtelse än vad depositionen omfattade. Uppgift om ränta saknas. Enligt den kvittens som inlämnats av anmälares gjordes utbetalningen av det återstående beloppet först den 31 januari 2001. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklaren X allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed både vid upprättandet av den aktuella handlingen och vid redovisningen av de deponerade medlen.

#### *Mäklarens erbjudande av lån från mäklarföretaget till part*

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en mäklare tillvarata både säljarens och köparens intresse. Vidare anges i 14 § att mäklare inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. Av mäklaren Xs egna uppgifter framgår att han erbjudit anmälares att, genom mäklarföretaget, låna 30 000 kr för att möjliggöra att tillträde skulle kunna ske på den dag som avtalats men att banken inte ansåg att beloppet räckte.

En mäklare bör undvika att personligen engagera sig i affärer med säljaren eller dennes motparter. Att låna ut pengar till en av parterna kan ses som ett uttryck för lojalitetsbindning som gör att mäklarens ställning som opartisk mellanman starkt kan ifrågasättas. Erbjudandet från mäklaren X om lån är ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare. Hans agerande står i strid med god fastighetsmäklarsed och motiverar i sig varning.

#### *Påföljd*

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som bl.a. inte längre uppfyller kraven enligt 6 § eller handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag. Om det kan anses tillräckligt får nämnden istället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas. Enligt 6 § krävs för registrering bl.a. att en mäklare är redbar och i övrigt lämplig.

Mäklaren X är restförd hos kronofogdemyndigheten för en betydande skuld i allmänna mål vilket i sig får anses som mycket allvarligt mot bakgrund av det krav på redbarhet som ställs i 6 § fastighetsmäklarlagen. Skulden ökade under föregående år. Även efter det att delar av skulden har preskriberats kvarstår en skuld motsvarande ca 150 000 kr. Vidare har det vid den särskilda granskningen och i anmälningsärendet

2003-02-26:1

framkommit allvarliga brister i hans sätt att sköta förmedlingsuppdragen. De allvarligaste bristerna rör hans sätt att redovisa deponerade medel. Det kan därför inte anses tillräckligt att han meddelas varning. Fastighetsmäklarnämnden finner att annan påföljd än avregistrering inte kan komma i fråga.

## **2003-02-26:1**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklaren Xs registrering. Beslutet gäller omedelbart.

#### **Bakgrund**

År 1999 förvärvade två köpare en fastighet som ägdes av mäklaren X. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna riktat kritik mot mäklaren X. I anmälan görs bl.a. gällande att mäklaren X inte fullgjort ett åtagande att utföra arbeten avseende gemensamhetsanläggningar.

Anmälan har föranlett Fastighetsmäklarnämnden att från Lantmäteriet inhämta uppgifter om mäklaren Xs fastighetsinnehav. Vidare har nämnden inhämtat att mäklaren X bedriver verksamhet genom bolaget A. Slutligen har nämnden genom hemsidan för hans mäklarbolaget, Mäklarbolaget B, inhämtat vissa uppgifter om hans anknytning till ett typhusföretag. Via hemsidan kan man gå vidare till en sida med information från typhusföretaget. Där anges mäklaren X som försäljare hos företaget med en e-postadress som går till företaget.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken i anmälan och har i övrigt sammanfattningsvis uppgett bl.a. följande.

Under åren 1999 - 2001 förvärvade och sålde han sex fastigheter med anledning av exploatering. Några av fastigheterna köpte han för att säljaren inte hade möjlighet att klara av kostnaderna för att möjliggöra byggnation på dessa tomter. Genom köpen fick han säkerhet för sina åtaganden gentemot säljaren. Han har även ägt fastigheter för sitt boende. Han har inte haft förmedlingsuppdrag från de tidigare ägarna.

Bolaget A är ett konsult- och entreprenadbolag som utför byggteknisk konsultation samt byggnadsarbeten och byggnadsritningar. Bolaget har inte några anställda. Han har aldrig utfört något konsultarbete i en fastighet som han haft i uppdrag att förmedla. Han skiljer alltid konsultarbetet från sitt arbete som mäklare.

Han samarbetar med husföretag. Vid förmedling av obebyggda tomter vill flera uppdragsgivare att han skall presentera färdiga förslag med en av säljaren vald husfabrikant. Uppdragsgivaren väljer om de vill marknadsföra tomten separat eller med ett förslag till husfabrikant. Köparna avgör själva om de vill anlita en husfabrikant och vilken de vill

välja. För det fall tomtköparna vill ha en husfabrikant upprättar han kontrakt avseende tomten. Köparna tecknar ett separat kontrakt med husfabrikanten.

Vad gäller hans försäljning av produkter från typhusföretaget anges han som kontaktperson med anledning av att han kan förmedla kontakt med försäljare för detta företag. Han kan för närvarande även förmedla kontakt med försäljare för två andra typhusföretag. Företagen ger honom ersättning i form av avtalad provision för förmedling av kunder. Om kunden vill ingå ett avtal med husleverantören ombesörjer husleverantörens försäljare detta. Han är således inte inblandad i dessa avtal, utan har endast i uppgift att på kundens begäran förmedla kontakt med en försäljare. Uppgifterna på typhusföretagets hemsida är inte korrekta och han skall snarast se till att dessa uppdateras.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Handel med fastigheter*

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

I förarbetena till den aktuella bestämmelsen (prop. 1994/95:14 s. 53 och 79) anförs bl.a. följande. Handel med egna fastigheter innebär att mäklaren inte kan motsvara spekulanternas berättigade förväntningar på att han skall uppträda i sin yrkesroll som en opartisk mellanman. När mäklaren själv intar säljarens roll finns det inga skäl att förvänta sig att han skall beakta köparens intresse i nämnvärd grad. En mäklare har givetvis rätt att själv sälja sin privatbostad. Han får dock inte göra det som ett led i sin mäklarverksamhet. Bestämmelsen förbjuder fastighetsmäklare att bedriva handel med egna objekt. En mäklare får inte förena förmedlingsverksamheten med handel med fastigheter. Det gör ingen skillnad om mäklaren separerar de olika verksamhetsslagen så att förmedlingsverksamheten bedrivs i en juridisk person och handel med egna objekt i en annan. Förbudet mot att bedriva fastighetshandel bygger på samma grundsyn, som förbudet i 13 § mot s.k. självinträde, nämligen att det är viktigt att upprätthålla förtroendet för mäklarn som en opartisk mellanman. Syftet med förbudsregeln är att den köpare som är intresserad av en salubjuden fastighet och som vänder sig till en mäklare som har marknadsfört fastigheten inte skall 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.

Mäklaren X har enligt vad han själv uppgett under åren 1999 - 2001 sålt sex fastigheter som ett led i en exploatering. Försäljningen innebär att mäklaren X bedrivit handel med fastigheter. Han har härigenom handlat i strid med 14 § första stycket fastighetsmäklarlagen.

#### *Sidoverksamhet*

I 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen stadgas att en mäklare inte får 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. Vad regeln avser att förbjuda är att en mäklare i kombination med sin förmedlingsverksamhet driver någon verksamhet som kan ge anledning till

2003-02-26:2

misstanke om att mäklaren påverkas av ovidkommande intressen och att hans opartiska ställning äventyras. Ett praktiskt exempel på detta är en mäklare som samtidigt är agent eller försäljare för en typhustillverkare. 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.

Mäklaren X har uppgett att den verksamhet han bedriver inom bolaget A inte har rört fastigheter som han haft i uppdrag att förmedla. Mäklaren X är dock registrerad fastighetsmäklare och han har således möjlighet att när som helst låta verksamheten inom företaget utföras på en fastighet för vilken han har ett förmedlingsuppdrag. Enligt nämndens uppfattning finns det i en sådan situation en risk för att mäklaren X skulle kunna påverkas av ovidkommande hänsyn till men för säljare och köpare vid fullgörande av sitt förmedlingsuppdrag. Mäklaren Xs verksamhet genom bolaget A måste därför anses vara en sådan verksamhet som typiskt sett är ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare och strider således mot förbudet i 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen.

Mäklaren X har uppgett att han är kontaktperson för typhusföretag och att han erhåller provision från dessa företag. Genom att vara verksam som fastighetsmäklare och kontaktperson för typhusföretag agerar mäklaren X på ett sätt som är ägnat att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare. Även detta strider mot 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen.

#### *Övrigt*

Utredningen ger inte stöd för att mäklaren X på annat sätt skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

#### *Påföljd*

Mäklaren X har ägnat sig åt fastighetshandel i en inte obetydlig omfattning. Han har dessutom genom två andra verksamheter ägnat sig åt sådan sidoverksamhet som inte kan förenas med hans mäklarsyssla. Oaktat att mäklaren X varit registrerad sedan 1994 och belägg saknas för att han misskött sina förmedlingsuppdrag finner Fastighetsmäklarnämnden det vara motiverat att återkalla mäklaren Xs registrering.

**2003-02-26:2**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares åtgärd att upphöra med marknadsföring är förenligt med god mäklarsed m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

## Bakgrund

I maj 2001 fick mäklaren X av en fastighetsägare uppdraget att förmedla en försäljning av ägarens fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ägaren bl.a. hävdade att mäklaren X upphörde att marknadsföra fastigheten utan att mäklaren X hade kontaktat henne.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken. Av de uppgifter han lämnat framgår bl.a. följande. I december 2001 antog han ett erbjudande om anställning hos ett mäklarföretag. Då hade han ett antal uppdrag som inte var avslutade. När han skulle avsluta sin verksamhet råkade han av misstag kasta intagningsblanketten beträffande den aktuella fastigheten med ägarens telefonnummer och adress. Han hade dock en adressuppgift på uppdragsavtalet och kunde därför ringa nummerupplysningen. Han fick beskedet att ägaren hade ett hemligt telefonnummer. Han lade uppdraget åt sidan eftersom han även hade andra uppdrag att avsluta. När dessa var klara fortsatte han med anmälares uppdrag. Under februari tog han bort all marknadsföring för att ägaren därigenom troligtvis skulle höra av sig till honom. När han den 4 april 2002 hade visning på en fastighet inom sitt nya verksamhetsområde blev han uppringd av anmälares. Under samtalet klargjorde han sin situation och uppgav att han inte längre kunde fortsätta med uppdraget. Visningen medförde att han hade svårt att tala så det bestämdes att de senare skulle tala med varandra. Vid nästa samtal med anmälares sade han formellt upp sitt förmedlingsuppdrag. Därefter talade de flera gånger med varandra och han förklarade bl.a. att han inte hade något krav på ersättning. När han uppfattade uppdraget som avslutat eldade han upp det skriftliga uppdragsavtalet. Det fanns inget behov av papper eftersom det inte fanns några spekulanter att redovisa.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Åtgärden att avsluta marknadsföringen*

I ärendet är utrett att mäklaren X under pågående förmedlingsuppdrag har avslutat marknadsföringen av fastigheten utan att först ha kontaktat sin uppdragsgivare. Sådant agerande är enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning inte förenligt med god mäklarsed. För sitt agerande skall mäklaren X kritiseras.

### *Åtgärden att förstöra uppdragsavtalet*

Mäklaren X har uppgett att han har eldat upp uppdragsavtalet. Ett förmedlingsuppdrag skall enligt 11 § fastighetsmäklarlagen upprättas skriftligen. Kammarrätten i Stockholm har i dom den 29 januari 2002 i mål nr 5864-2001 uttalat att det i regel är fastighetsmäklaren som har de klart bästa möjligheterna att prestera utredning i fråga om hur de olika mäklaruppdragen utförts, t.ex. genom att bevara bl.a. avtal, boendekostnadskalkyler och objektsbeskrivningar. Kammarrätten anger vidare att det torde vara nödvändigt att bevara sådan dokumentation bl.a. för att Fastighetsmäklarnämnden skall kunna utöva tillsyn enligt 7 § fastighetsmäklarlagen och därvid tillse att fastighetsmäklaren följer sina skyldigheter enligt denna lag.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning utgör ett uppdragsavtal ett sådant dokument som skall bevaras. Mäklaren Xs har uppgett att han har bränt avtalet. Han har härigenom brutit i sin skyldighet att bevara denna handling. För detta skall han kritiseras.

2003-02-26:3

### *Övrigt*

Utredningen ger inte stöd för att mäklaren X på annat sätt skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Med anledning av att uppdragsavtalet sagts upp av mäklaren X vill Fastighetsmäklarnämnden göra följande påpekande.

Fastighetsmäklarnämnden anser att en mäklare som säger upp sitt förmedlingsuppdrag skall bekräfta sin uppsägning skriftligen och i samband därmed ange vilka krav på ersättning som mäklaren eventuellt kan komma att ställa.

### *Påföljd*

Mäklaren X skall meddelas varning för den sammantagna kritik som Fastighetsmäklarnämnden funnit anledning att rikta mot honom.

## **2003-02-26:3**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om genomförande av åtagande i samband med ett förmedlingsuppdrag**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Mäklaren X förmedlade sommaren 1999 försäljningen av en fastighet. Säljare var två makar som skulle separera. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden från hustrun har mäklaren X kritiserats för sitt agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Mäklaren X hade enligt anmälaren åtagit sig att ombesörja dödning av ett pantbrev som förkommit. Anmälaren har anfört att ansökan om dödning antecknats hos tingsrätten den 18 maj 2000 men att mäklaren X trots påstötningar inte fullföljt åtagandet. Hon har därför inte fått ut belopp som disponerats hos bank.

Mäklaren X har yttrat sig och i huvudsak anfört följande.

En del av köpeskillingen spärrades på konto i bank som säkerhet för ett förkommet pantbrev. Efter det att banken misslyckats med att ombesörja dödningen av pantbrevet, åtog han sig att ombesörja detta och uttagandet av ett nytt pantbrev. Ansökan om dödning upprättades den 9 augusti 1999. Av förbiseende blev ansökan liggande i klientakten och postades till S tingsrätt först i mars månad 2000. Den 17 juli 2001 meddelades beslut att det förkomna pantbrevet var dödat. För fullföljd av dödningsförfarandet och utfående av nytt pantbrev krävdes en kompletterande ansökan, personligen undertecknad av anmälares make. Han tillskrev denne den 4 september och uppmanade honom att underteckna en medsänd ansökan om uttag av nytt pantbrev. Brevet besvarades inte. Han fortsatte med upprepade och fruktlösa försök att nå kontakt med maken. Den 6 maj tillskrevs han av anmälares ombud. Han tog omgående kontakt med denne och redogjorde för nödvändigheten att förmä maken att skriva på fullföljdshandlingarna. Det har i samband med anmälan framkommit att köparna av

den aktuella fastigheten lyckats lokalisera denne och den 6 augusti 2002 förmå honom att underteckna ansökan om nytt pantbrev.

Nytt pantbrev utfärdades den 3 september 2002 som sedan omvandlades till datapantbrev, något som mäklaren X aldrig informerades om.

Sammanfattningsvis är han beredd att tillstå att han i viss mån försummat sitt uppdrag att ombesörja ansökan om dödning av det förkomna pantbrevet, då ansökningshandlingarna kommit att bli liggande i klientakten i stället för att på avsett sätt inges till tingsrätten. Han beklagar slutligen att han inte haft förmåga och ork att under hösten 2002 följa upp ärendet, särskilt mot bakgrund av att det numera framkommit att förutsättningar för utbetalning av det spärrade beloppet förelegat redan tidigare under hösten. Han hänvisar till en synnerligen påfrestande familjesituation med sjukdomsfall som rått under hösten 2002.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Enligt 19 § 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.

När en fastighetsmäklare åtar sig ett uppdrag har uppdragsgivaren rätt att förvänta sig att uppdraget genomförs utan komplikationer. Om mäklaren av olika skäl inte kan slutföra uppdraget, skall han underrätta uppdragsgivaren om detta, så att denne får en möjlighet att vidta erforderliga åtgärder. Genom att inte göra detta har mäklaren X medverkat till att ärendet avsevärt fördröjts till skada för anmälaren. Han har enligt egen utsago inte haft förmåga eller ork att följa upp ärendet under hösten 2002. Även om Fastighetsmäklarnämnden har förståelse för att mäklaren X kan ha drabbats av personliga problem på grund av en påfrestande familjesituation, finner nämnden att han inte kan undgå att lastas för att han inte vidtagit nödvändiga åtgärder. Mäklaren Xs underlåtenhet strider mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

### **2003-02-26:4**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om oredovisat arvode, förmedling av lägenhet i förening där mäklaren är medlem, villkor om ensamrättstid m.m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

### **Bakgrund**

2003-02-26:4

Fastighetsmäklarnämnden mottog en anmälan från Skattemyndigheten i L den 21 december 2001. Skattemyndigheten har utfört revision i det bolag där mäklaren X är delägare. I bolaget bedrivs fastighetsmäkleri verksamhet i en bifirma. Det antecknas att utredningen i anledning av anmälan fortsätter i ärende med dnr ---.

### **Särskild granskning**

I anledning av anmälan beslutade Fastighetsmäklarnämnden att begära in en förteckning över avslutade förmedlingsuppdrag under perioden den 1 januari 1999 till den 31 december 2001. Sex av uppdragen har granskats. Nämnden noterar följande från granskningen.

#### *1. Villafastighet, Å*

##### *Uppdragsavtal*

Förmedlingsuppdraget gäller med ensamrätt. I fråga om avtalstiden anges *Detta uppdrag gäller tillsvidare från 1999-07-28. Uppsägning kan ske ensidigt av säljaren med omedelbar verkan.* Det finns ingen uppgift om ensamrättstiden.

##### *Boendekostnadskalkyl*

Boendekostnadskalkyl saknas i akten.

#### *2. Bostadsrätt, Brf G*

##### *Arvode till mäklaren*

I den granskade akten saknas kvittens för mäklarens arvode.

#### *3. Bostadsrätt, Brf T*

##### *Medlemskap i bostadsrättsförening*

I avtalet finns en återgångsklausul vid händelse att medlemskap i bostadsrättsförening ej beviljas (§7) samt ett lånevillkor (§13) *Som villkor för detta kontrakts giltighet gäller att lån beviljas för förvärv av bostadsrätten senast 2001-04-11.* Det finns inte något depositionsavtal eller något som visar på att mäklaren X verkat för att sådant skall upprättas.

### **Mäklaren Xs yttrande**

I samband med att mäklaren X skickade in begärd förteckning över avslutade uppdrag meddelade han att boendekostnadskalkyler alternativt avstående från boendekostnadskalkyler för år 1999 till och med april år 2000 förkommit. Han har uppgett att "[d]etta beror på att vid ett föreläggande "DNR ---" under mars-april 2001 plockades dessa ur sina klientmappar för att dels kontrollera och få bekräftat att boendekalkyler/avstående upprättats och dels för att visa fastighetsmäklarnämnden avseende DNR--- svart på vitt." Av mäklaren Xs yttrande i nämnda ärende framgår att ingen kalkyl upprättats samt att köparna inte heller skriftligen avstått från sådan.

#### *1. Villafastighet, Å*

##### *Uppdragsavtal*

Mäklaren X har påpekat att det aktuella avtalet kan sägas upp av säljaren ensidigt med omedelbar verkan. Texten var ett önskemål från säljaren. Uppdragsgivaren är inte på något sätt bunden i tid utan tiden bestäms ensidigt av denne. Har tiden tre



månader passerat väljer uppdragsgivaren att antingen utnyttja honom som fastighetsmäklare för försäljning av fastigheten eller så kan uppdragsgivaren säga up avtalet med omedelbar verkan.

#### *Boendekostnadskalkyl*

Mäklaren X har hänvisat till sitt brev där han informerar om att denna med fler boendekostnadskalkyler/avståenden från boendekostnadskalkyl förkommit.

#### *2. Bostadsrätt, Brf G*

##### *Arvode till mäklaren*

Mäklaren X har uppgett att detta är ett objekt som av någon anledning inte finns med i bokföringen. Säljaren har dock kvitto på förmedlingsprovisionen.

#### *3. Bostadsrätt, Brf T*

##### *Medlemskap i bostadsrättsförening*

Mäklaren X har uppgett att köparen tidigare varit medlem i föreningen och är god vän med föreningens ordförande. Han bor själv i samma bostadsrättsförening och har nära kontakt med ordföranden och styrelsen.

### **Tidigare beslut från Fastighetsmäklarnämnden**

Mäklaren X registrerades som fastighetsmäklare i juni 1994. Fastighetsmäklarnämnden har i ett tidigare ärende, dnr ---, aktualiserat frågan huruvida mäklaren Xs restförda skulder hos kronofogdemyndigheten borde föranleda någon särskild åtgärd från nämndens sida. Nämnden fann i sitt beslut den 29 april 1998 att de uppgifter kronofogdemyndigheten hade lämnat kunde ge anledning att ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare, men att det saknades anledning till ingripande för tillfället. Nämnden ämnade dock att genom kontakter med kronofogdemyndigheten följa utvecklingen i fråga om mäklaren Xs skuldsättning.

Fastighetsmäklarnämnden gjorde en förnyad kontroll med kronofogdemyndigheten den 23 februari 2001. Den visade att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål. Information fanns även om att en tidigare skuld preskriberats den 31 december 2000. Mot bakgrund av denna information initierade nämnden ett nytt ärende, dnr ---. Ärendet skrevs dock av efter att mäklaren X hade reglerat skulden.

I ett beslut den 24 oktober 2001 i ärende --- meddelades mäklaren X varning för att han inte hade tillhandahållit en boendekostnadskalkyl samt för att han i det slutliga överlåtelseavtalet endast angivit en av delägarna som säljare.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *1. Villafastighet, Å*

##### *Uppdragsavtal*

Av 11§ andra stycket fastighetsmäklarlagen framgår att tiden för ensamrätt får bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning får träffas tidigast en månad innan uppdraget skall upphöra att gälla.

2003-02-26:4

I avtalet har avtalstiden formuleras enligt följande: *Detta uppdrag gäller tills vidare från 1999-07-28. Uppsägning kan ske ensidigt av säljaren med omedelbar verkan.*

Att avtalet kan sägas upp ensidigt av säljaren finns det inget att invända mot. Att avtalet gäller tills vidare ger dock sken av att ensamrättstiden kan löpa längre än tre månader utan att detta först omförhandlas.

Eftersom det inte klart framgår att ensamrätten inte kan löpa tills vidare i längre än tre månader måste villkoret anses vilseledande. Enligt mäklaren Xs egna uppgifter har villkoret formulerats efter säljarens önskemål. Bestämmelserna i 11 § får dock inte frångås till nackdel för en konsument (4 §). Förseelsen motiverar i sig varning.

#### *Boendekostnadskalkyl*

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader, en s.k. boendekostnadskalkyl.

Bestämmelsen om en individuellt utformad boendekostnadskalkyl är i princip ovillkorlig och kan enligt Fastighetsmäklarnämndens mening frångås endast om köparen uttryckligen avstått därifrån. Det ankommer i så fall på mäklaren att visa detta.

Mäklaren X har i det ovan nämnda ärendet genom beslut den 24 oktober 2001 meddelats varning dels för att han inte upprättat någon boendekostnadskalkyl eller inhämtat något skriftligt avstående från sådan, dels för att han i överlåtelseavtalet inte angivit samtliga delägare. Mäklaren X har genom detta beslut blivit uppmärksam på vikten av att tillhandahålla boendekostnadskalkyl eller att inhämta skriftligt avstående. Det aktuella uppdraget erhöles och slutfördes före beslutet från Fastighetsmäklarnämnden. I de övriga nu granskade förmedlingsuppdragen har mäklaren X presenterat avståenden från boendekostnadskalkylen.

## *2. Bostadsrätt, Brf G*

### *Arvode till mäklaren*

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs, enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66 f.) är det särskilda redbarhetsrekvisitet avsett att markera att prövningen skall ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Sådana krav bör kunna ställas på mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som denne intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. 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.

Mäklaren X har i sitt yttrande uppgett att detta objekt "av någon anledning inte finns med i bokföringen". Att inte på ett korrekt sätt sköta bokföringen är så pass allvarligt att Fastighetsmäklarnämnden finner anledning att ifrågasätta mäklaren Xs lämplighet som fastighetsmäklare.

### *3. Bostadsrätt, Brf T*

#### *Förmedling av lägenheter i den förening där mäklaren är medlem*

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

Enligt 14 § andra stycket får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare. Mäklaren X har enligt egen uppgift förmedlat lägenheter i den bostadsförening där han är medlem.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett beslut den 22 januari 2003 i ärende dnr --- uttalat följande.

Den som förvärvar en lägenhet i en bostads- eller bostadsrättsförening blir inte bara granne med de övriga som bor i fastigheten utan även medlem i föreningen. För flertalet människor är det inte oväsentligt vem de har som granne. För den som är medlem i en förening har det en betydelse vilka de övriga medlemmarna är, eftersom man genom medlemskapet har en särskild intressegemenskap inte minst av ekonomisk art.

Det finns en risk att [mäklaren] vid förmedling av lägenheter i den förening där hon är medlem påverkas av ovidkommande hänsyn och därigenom frångår sin ställning som neutral mellanman.

Att mäklaren X har åtagit sig uppdrag att förmedla lägenheter i den förening där han är medlem innebär således att han agerat i strid med kravet på att mäklaren skall vara en neutral mellanman, något som också är ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare. Förseelsen motiverar i sig en varning.

#### ***Påföljd***

Med beaktande av vad som ligger mäklaren X till last i förevarande ärende och att han tidigare har meddelats varning och även uppmärksammats på kravet på ekonomisk redbarhet, finns skäl att åter ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare och att överväga om hans registrering bör återkallas.

Vid en samlad bedömning finner dock Fastighetsmäklarnämnden – om än med stor tvekan – att det får anses tillräckligt att nu meddela mäklaren X varning i fråga om vad som prövats i det nu aktuella ärendet.

### **2003-02-26:5**

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

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

2003-02-26:5

## **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat en annons den 16 januari 2003 på Hemnet där X står som kontaktperson beträffande den marknadsförda lägenheten. Hans e-postadress går till det annonserande företaget, företaget A. X återfinns inte i Fastighetsmäklarnämndens register över registrerade fastighetsmäklare.

X har yttrat sig över annonsen och har anfört följande. En representant för Hemnet gjorde under vecka fyra honom uppmärksam på att han stod som kontaktperson för ett på Hemnet utannonserat objekt. Man berättade att Fastighetsmäklarnämnden kontaktat Hemnet och ställt sig frågande inför nämnda formulering. För att undvika ev. missförstånd ändrades därför uppgiften samma dag.

I en annons den 19 februari för samma lägenhet är uppgiften om kontaktperson borttagen. Istället hänvisas till företaget A.

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenheter, arrenderätter eller hyresrätter.

I 5 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter samt advokater är dock undantagna från registreringsplikten.

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

Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. 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 förmedlingen rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (se prop. 1994/95:14 s. 63 jmf med prop. 1983/84:16 s. 27 f.).

Med hänvisning till annonserna på Hemnet och att X inte lämnat någon förklaring till att han angivits som kontaktperson samt att det inte finns någon uppgift om att annan är ansvarig för förmedlingen anser Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden beslutar därför att anmäla detta förhållande till åklagaren.

**2003-02-27:1****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om oregistrerad medhjälpare, lån till uppdragsgivare, hantering av klientmedel, brister i objektsbeskrivningar m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

**Bakgrund****1. Anmälan**

Fastighetsmäklaren X är verksam vid mäklarföretaget A. Hon är firmatecknare för bolaget. Vid mäklarbyrå är Y, mäklaren Xs far och tidigare registrerad fastighetsmäklare, anställd. I februari 2000 tecknade mäklaren X ett skriftligt förmedlingsavtal att med ensamrätt förmedla en större egendom med ett antal fastigheter i G.

Säljaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden i en mängd avseenden kritiserat mäklarbyråns sätt att hantera uppdraget. Kritiken riktar sig mot både mäklaren X och Y. Säljaren har bl.a. hävdats att de inte lyckats förmedla samtliga fastigheter inom rimlig tid, att de förespeglat väsentligt högre nivåer på köpeskillingar än vad som uppnåtts, att de lämnat endast sporadisk information om budgivningen och misskött prisförhandlingar samt att de lämnat ut känsliga uppgifter till spekulanter.

Mäklaren X har på samtliga punkter tillbakavisat kritiken. Hon har redogjort för de förhållanden som Fastighetsmäklarnämnden särskilt begärt att få belysta samt gett in kopior av ett antal olika dokument i ärendet och olika intyg från säljare och köpare.

Såväl säljaren som mäklaren X har gett in ett omfattande skriftligt underlag.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det i anmälan har hävdats att mäklaren X inte utfört sitt förmedlingsuppdrag i enlighet med vad säljaren förväntat sig av henne. Det ankommer dock inte på Fastighetsmäklarnämnden att pröva tvister mellan mäklarna och deras kunder eller att för en anmälares räkning utreda hur ett förmedlingsuppdrag har skötts. Nämnden har som tillsynsmyndighet endast att utreda och pröva frågan om en mäklares registrering. För att omständigheter som är graverande för mäklaren skall kunna läggas till grund för disciplinära åtgärder måste dessa kunna slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Om mäklaren har bestritt riktigheten av de uppgifter som en anmälare har lämnat, kan dessa uppgifter läggas till grund för en åtgärd från nämndens sida endast om det finns andra omständigheter som styrker anmälares uppgifter. Det är inte möjligt att inom ramen för nämndens arbetsformer närmare utreda vad som förevarit i den aktuella förmedlingen. Från det omfattande materialet har nämnden dock funnit anledning att särskilt uppmärksamma följande.

Säljaren har anfört bl.a. följande. De kontaktades under år 1999 per brev av Y, som erbjöd sig att medverka vid försäljningen av egendomen. Då de fick rekommendationer från gemensamma bekanta att anlita Y som mäklare vid försäljningen inledde

2003-02-27:1

de förhandlingarna med honom och hans dotter mäklaren X. Under samtalets gång erfor de att endast mäklaren X var registrerad fastighetsmäklare, men att de arbetade gemensamt med uppdragen. Deras fördelning av arbetsuppgifterna är att Y i första hand sköter kundkontaktarna medan mäklaren X sköter om administrativa göromål på kontoret, dvs. svarar i telefon och skriver avtalen om fastighetsförsäljningarna.

Säljaren har vidare uppgett följande. Vid upprepade tillfällen fick de besked att mäklarbyrån inte haft tid att vidta olika åtgärder, ofta av brådskande karaktär. Likviditeten blev mycket ansträngd av att försäljningarna tog lång tid. Under år 2000 såldes fastigheter för 20 900 000 kr men fram till i mars 2001 erhöles inte en enda krona. För att kunna betala det nödvändigaste fick de ett räntefritt handlån på 500 000 kr av mäklarbyrån.

Säljaren har till sin anmälan fogat tre skrivelser från spekulanter. I den ena uppges följande. *Med anledning av ett planerat markköp i anslutning till--- (säljarens egendom)--- fick vi den 25 augusti 2000 besök av mäklaren Y, som hade uppdraget att ombesörja försäljningen av godset ---.* Även i de två andra skrivelserna anges Y som den som man haft kontakt med angående försäljningen.

Mäklaren X har i fråga om Ys medverkan anfört i huvudsak följande. Y har, precis som hon själv, haft vissa kontakter med spekulanter där han besvarat faktafrågor om fastigheterna och tagit emot bud eller besvarat frågor om ekonomiska nivåer och annat. Han har vidare haft de flesta kontakterna med säljaren, som inte velat prata med henne utan endast med Y. Både Y och hon har varit närvarande vid eventuella visningar. Y har hela tiden löpande förmedlat all information till henne, som därigenom haft den fulla kontrollen över handläggningen. Hon har skött all formaliahantering (upprättande av kontrakt m.m., ledande av förhandling vid tillträde, genomgång av avtalsinnehåll och liknande).

Fastighetsmäklarnämnden noterar att mäklaren X i beskrivningen av åtgärder som vidtagits under förmedlingen uppgett bl.a. följande. Y har i syfte att försöka uppnå av säljaren önskad optimal köpeskillning naturligtvis försökt att trissa upp buden genom att uppskatta köpeskillningarna för olika delar. Säljaren har påstått att Y lämnat ut namn och detaljerade uppgifter om bud till spekulanter. Påståendet tillbakavisas. Däremot har Y för att uppnå den optimala köpeskillningen säkerligen angivit nivåer på bud eller önskade belopp.

Mäklaren X har i ett av sina yttranden hänvisat till bl.a. två skrivelser från en spekulant angående budgivningen. Fastighetsmäklarnämnden noterar att spekulanten adresserat sina skrivelser till *fastighetsmäklare Y* för vidarebefordran till säljaren.

Mäklaren X har i fråga om lånet till uppdragsgivaren anfört följande. Lånet tillkom på säljarens begäran. Lånet var räntefritt och av byråns egna medel i syfte att hjälpa säljaren. Mäklarens ansvar syftar till att skydda uppdragsgivaren. Lånet har inte belastat andra än mäklaren. Det vore märkligt om säljaren först begär ett lån och därefter anmärker mot förfarandet och det sedan bedöms som felaktigt.

## 2. Särskild granskning

Med anledning av den omfattande kritik som framförts i anmälan beslutade Fastighetsmäklarnämnden, för att få en rättvisande bild av mäklaren Xs sätt att sköta sina förmedlingsuppdrag, att granska ett antal förmedlingsuppdrag som hon haft under åren 2000 och 2001. Sex klientakter har begärts in och granskats. Resultatet har sammanställts i två promemorior som mäklaren X har yttrat sig över. Efter skriftväxling kvarstår följande iakttagelser.

### 1. Skogs- och jordbruk (två fastigheter), E

#### *Uppdragsavtalet*

I uppdragsavtalet som omfattar bägge fastigheterna står det att fastighetsmäklaren ges i uppdrag av *samtliga ägare att förmedla försäljning av objektet*. Den i avtalet angivna uppdragsgivaren, som också undertecknat avtalet, var ensam ägare av den ena fastigheten. Den andra fastigheten ägdes med hälften vardera av uppdragsgivaren och dennes hustru. Hustrun anges inte som uppdragsgivare och har inte undertecknat avtalet.

#### *Objektsbeskrivningen*

Fastigheterna har redovisats i en gemensam objektsbeskrivning. Uppdragsgivaren har angetts som ensam ägare till fastigheterna. Beskrivningen saknar uppgift om den nyttjanderätt (tele) som enligt fastighetsregistret belastar den ena fastigheten.

#### *Köpekontraktet*

Ett gemensamt köpekontrakt har upprättats för överlåtelsen av de bägge fastigheterna. Såväl uppdragsgivaren som dennes hustru anges i kontraktet som säljare till fastigheterna.

I kontraktet, som är undertecknat av parterna den 8 september 2000, anges att handpenningen om 500 000 kr skall deponeras på mäklarbyråns klientmedelskonto. Det finns inte något separat depositionsavtal. Inte heller finns något uttryckligt depositionsåtagande från mäklaren X eller hennes underskrift i kontraktet.

#### *Köpebrevet*

Ett köpebrev har undertecknats den 18 december 2000 för de bägge fastigheterna. Bägge makarna har angetts som säljare av fastigheterna.

### 2. Villafastighet vid B, N

#### *Objektsbeskrivning*

Objektsbeskrivning saknas i klientakten.

#### *Köpekontraktet*

I köpekontraktet, som är undertecknat av parterna den 1 maj 2000, anges att handpenningen om 460 000 kr skall deponeras på mäklarbyråns klientmedelskonto. Det finns inte något separat depositionsavtal. Inte heller finns något uttryckligt depositionsåtagande från mäklaren X eller hennes underskrift i kontraktet.

2003-02-27:1

#### *Likvidavräkning*

I en handskreven likvidavräkningshandling daterad den 1 augusti 2000 anges bl.a. följande.

*Erlagd handpenning 460 000:-*

*./ Handlån 2 maj 2000 270 000:-*

*Kvar å klientmedelskonto 190 000:-*

Handlingen har endast undertecknats av säljarna.

### *3. Skärgårdshemman, S*

#### *Objektsbeskrivningen*

I objektsbeskrivningen saknas det uppgift om att fastigheten belastas av ett lednings-servitut för starkström.

#### *Boendekostnads kalkyl*

Boendekostnads kalkyl saknas i klientakten.

#### *Köpekontraktet*

I köpekontraktet anges det att handpenningen om 65 000 kr skall deponeras på mäklarbyråns klientmedelskonto. Det finns inte något separat depositionsavtal. Inte heller finns något uttryckligt depositionsåtagande från mäklaren X eller hennes underskrift i kontraktet.

#### *Arvodesfakturan*

I fakturan, där fastighetens beteckning anges, finns förutom avtalat arvode även en post om 2 750 kr för materialkostnader. I uppdragsavtalet finns i fråga om ersättningen för uppdraget endast ett villkor om rätt till viss provision. Någon annan överenskommelse om ersättning finns inte i det insända granskningsunderlaget.

### *4. Herrgårdsfastighet på strandtomt, F*

#### *Uppdragsavtalet*

Avtalet anges löpa från den 1 mars 2000 med ensamrätt till den 15 maj. Uppdragsavtalet har undertecknats av uppdragsgivaren den 15 maj 2000.

#### *Köpekontraktet*

Köpekontraktet har undertecknats av köparna den 5 april 2000 och av säljarna den 26 april. Tillträdesdagen har angetts till den 1 juni 2000. Beträffande handpenningen anges att den deponeras på mäklarbyråns klientmedelskonto *denna dag*.

I kontraktet finns även angående fastighetens skick en handtextad hänvisning till en bilaga. Bilagan finns inte i akten.

#### *Depositionsavtal och ränta*

I ett separat depositionsavtal, som köparna undertecknat den 5 april 2000 och säljarna den 26 april, anges att parterna överenskommit att köparens handpenning om 670 000 kr skall deponeras på mäklarens klientmedelskonto att redovisas på tillträdesdagen. Det anges att ränta utgår med motsvarande ränta som erhålles på klientmedelskontot och att ränta under 100 kr inte redovisas. Mäklaren X har



undertecknat avtalet *Ort och dag som ovan*. Kvittens av handpenningen anges ske med separat kvitto till köparen.

Köpebrevet har undertecknats av parterna den 5 juni 2000. I den upprättade "vidräkningsnotan" från samma dag finns ingen uppgift om ränta på handpenningen.

#### 5. Mindre herrgårdsfastighet, N

##### *Uppdragsavtalet*

I uppdragsavtalet har som utgångspris angetts 6 miljoner kronor. I objektsbeskrivningen anges 4 miljoner eller bud såsom begärt pris. Enligt köpekontrakt blev köpeskillingen 3,5 miljoner.

##### *Objektsbeskrivningen*

I objektsbeskrivningen anges under rubriken Vatten/avlopp: *Eget, (servitut 40% av brunnen)*. Det anges inte om servitutet är en belastning eller en förmån för fastigheten.

##### *Köpekontraktet*

Köpekontraktet har undertecknats av köparen den 24 juli 2000 och av säljarna den 30 juli. Tillträdesdagen har angetts till den 1 oktober 2000. Beträffande handpenningen anges att den deponeras på mäklarbyråns klientmedelskonto *denna dag*.

##### *Depositionsavtal och ränta*

I ett separat depositionsavtal, som köparen undertecknat den 24 juli 2000 och säljarna den 30 juli, anges att parterna överenskommit att köparens handpenning om 350 000 kr skall deponeras på mäklarens klientmedelskonto att redovisas på tillträdesdagen. Det anges att ränta utgår med motsvarande ränta som erhålles på klientmedelskontot och att ränta under 100 kr inte redovisas. Mäklaren X har undertecknat avtalet *Ort och dag som ovan*. Kvittens av handpenningen anges ske med separat kvitto till köparen.

Köpebrevet har undertecknats av säljarna den 19 september, som då också kvitterat köpeskillingen, och av köparen den 3 oktober 2000. I den upprättade "vidräkningsnotan" från den 3 oktober finns ingen uppgift om ränta på handpenningen.

#### 6. Villafastighet, N

##### *Objektsbeskrivning*

Det saknas uppgift om det ledningsservitut som belastar fastigheten enligt ett till köpekontraktet fogat utdrag från fastighetsregistret.

##### *Depositionsavtal och ränta*

I ett separat depositionsavtal, som parterna undertecknat den 5 juni, anges att parterna överenskommit att köparens handpenning om 160 000 kr skall deponeras på mäklarens klientmedelskonto att redovisas på tillträdesdagen. Det anges att ränta utgår med motsvarande ränta som erhålles på klientmedelskontot och att ränta under 100 kr inte redovisas. Mäklaren X har undertecknat avtalet samma dag.

2003-02-27:1

I den upprättade "vidräkningsnotan" från den 29 september 2000 finns ingen uppgift om ränta på handpenningen. Säljarna har kvitterat köpeskillingen i ett köpebrev daterat samma dag.

#### *Övrigt*

I köpekontrakten för ovan nämnda fastigheter anges att *Ej inskrivna rättigheter som berör fastigheten och som köparna skall respektera har bifogats detta kontrakt*. Det finns inte några sådana bifogade handlingar i någon av förmedlingarna.

#### *Mäklaren Xs yttrande*

Mäklaren X har i yttrande över ovanstående omständigheter sammanfattningsvis anfört följande.

##### *1. Skogs- och jordbruk (två fastigheter), E*

Köpen avsåg kommersiella jordbruksfastigheter och det förelåg full frihet att avtala bort fastighetsmäklarlagens krav på skriftliga uppdrags- och depositionsavtal samt kravet på en korrekt objektsbeskrivning.

#### *Uppdragsavtalet*

Det är korrekt att hustrun var hälftenägare till den ena av fastigheterna och att uppdragsavtalet är undertecknat endast av maken. Hustrun har emellertid muntligen gett mäklaren X i uppdrag att förmedla fastigheten.

Att uppdragsavtal lämnats visas även av att hustrun de facto undertecknat köpekontraktet.

#### *Objektsbeskrivningen*

Köparna har före köpet erhållit information om de rätta ägarförhållandena samt om nyttjanderätten. De har bekräftat att så skett. En objektsbeskrivning med det rätta ägarförhållandet upprättades före köpet och den inskrivna nyttjanderätten angavs i en bilaga till köpeavtalet.

#### *Köpekontraktet*

Det är riktigt att makarna i det gemensamma köpekontraktet avseende fastigheterna båda angivits som säljare trots att maken var ensam ägare till den ena fastigheten. I köpebrevet är emellertid fastigheterna separerade. Skälet till detta tillvägagångssätt var att en juristbyrå som mäklaren X tidigare anlitat uppgett att detta var ett riktigt tillvägagångssätt. Enligt rättspraxis är en mäklare ursäktad om han litar på ett råd från en jurist. Juristbyrån anger i sin marknadsföring att man är specialiserad på fastighetsrätt varför mäklaren X med fog kunnat utgå från att rådet var riktigt.

Något skriftligt depositionsavtal har inte upprättats, men väl ett muntligt. Detta förfarande har godkänts av parterna. Mäklaren X har muntligen åtagit sig att hålla beloppet deponerat enligt parternas avtal därom.

Handpenningen utbetalades när samtliga villkor för köpets fullbordan och bestånd var uppfyllda, köpebrevsvillkoret undantaget. Detta skedde på parternas gemensamma begäran 13 oktober 2000.

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat följande intyg.

- Bekräftelse från uppdragsgivarens hustru att hon muntligen lämnat mäklaren X i uppdrag att förmedla försäljning av den fastighet som hon var delägare i.
- Bekräftelse från köparna att de före köpet erhöll muntlig och skriftlig information om det rätta ägarförhållandet och att det i den ena fastigheten fanns en inskriven nyttjanderätt avseende teleledning.
- Bekräftelse från parterna att de muntligen avtalade med mäklaren X om deposition av handpenningen på klientmedelskontot till dess erforderliga myndighetsbeslut för köpets giltighet erhöles samt att handpenningen utbetalades efter gemensamt godkännande den 13 oktober.

Mäklaren X har även bifogat bl.a. följande dokument.

- En objektsbeskrivning avseende bägge fastigheterna. Bägge makarna har där angetts som ägare.
- En kopia av ett köpekontrakt till vilket fogats en kopia av fastighetsutdrag med uppgift om inskriven nyttjanderätt (tele) i den ena av fastigheterna.
- Kopior av två köpebrev, ett för vardera fastigheten. Köpebreven är daterade den 12 januari 2001. Som säljare anges för den ena fastigheten bägge makarna och för den andra fastigheten endast mannen.

## 2. Villafastighet vid B, N

### *Handpenning och deposition*

Trots att köpet inte var villkorat, och handpenningen normalt skulle ha betalats ut till säljaren, har parterna som framgår av köpekontraktet kommit överens om att handpenningen 460 000 kr skulle deponeras hos mäklaren X. Parterna enades sedan om att säljaren skulle äga lyfta 270 000 kr därav, vilket skedde den 2 maj 2000. Resterande del fanns deponerat fram till tillträdesdagen. Härigenom skapades en extra trygghet för köparen mot säljarens eventuella insolvens för det fall köpet skulle hävas på grund av säljarens kontraktsbrott. Lån har alltså inte skett. Däremot har efter båda parter medgivande säljaren erhållit andel av handpenningen i förskott.

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat bl.a. följande dokument.

- En objektsbeskrivning.
- En handling daterad den 25 augusti 2002 i vilken parterna bekräftar att köparen önskade att handpenningen skulle deponeras och att de accepterade att säljarna erhöles 270 000 kr ur den deponerade handpenningen den 2 maj samt att resterande del utbetalades på tillträdesdagen.

## 3. Skärgårdshemman, S

### *Objektsbeskrivningen*

Det är korrekt att objektsbeskrivningen saknar uppgift om ledningsservitutet. Med tanke på att servitutet omnämns i köpekontraktet med tillhörande CFD-utdrag anser mäklaren X att förseelsen kan betraktas som ringa.

2003-02-27:1

#### *Boendekostnadskalkyl*

Köparna har avstått från boendekostnadskalkyl.

#### *Köpekontraktet*

Något skriftligt depositionsavtal har inte upprättats men väl ett muntligt. Mäklaren X har muntligen åtagit sig att hålla beloppet deponerat enligt parternas avtal därom. Handpenningen utbetalades när samtliga villkor för köpets fullbordan och bestånd var uppfyllda, köpebrevsvillkoret undantaget. Detta skedde på parternas gemensamma begäran den 6 juli 2000; den dag då kommunens beslut om att inte utöva sin förköpsrätt meddelades.

#### *Arvodesfakturan*

2 750 kr avser framtagande av kartor, uppgifter om servitut och samfälligheter avseende en annan fastighet, vilken ägaren övervägde att avyttra. Mäklaren X uppdrag bestod i att ta fram de begärda uppgifterna. För att undvika en onödig omgång fakturerades ersättningen för detta uppdrag samtidigt och i samma faktura som provisionen avseende den förmedlade fastigheten.

Mäklaren X har gett in följande dokument.

- En handling daterad den 9 april 2002 där köparna intygar att de i ett tidigt skede gjorde en noggrann kostnadskalkyl tillsammans med sin bank och att de när de senare hade kontakt med mäklaren, mäklarföretaget A, inte hade något behov av kalkyl också från denne varför de avstod från ytterligare boendekostnadsberäkning.
- Bekräftelse från parterna att de muntligen avtalade med mäklaren X om deposition av handpenningen på klientmedelskontot till dess erforderliga myndighetsbeslut för köpets giltighet erhållits samt att handpenningen utbetalades efter gemensamt godkännande den 6 juli.

#### *4. Herrgårdsfastighet på strandtomt, F*

##### *Uppdragsavtalet*

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet. Köpet rör således en kommersiell fastighet där parterna haft full frihet att avtala bort kravet på skriftligt förmedlingsuppdrag. Så har också skett. Befintligt uppdragsavtal är undertecknat av säljaren den 15 mars 2000.

##### *Depositionsavtal och ränta på handpenningen*

Inbetalning av handpenning skedde när köparen undertecknade kontraktet. Köparen har emellertid informerats om att något bindande avtal inte kommer till stånd förrän båda parter har skrivit på kontraktet och att inbetalningen av handpenning inte medför någon rätt att förvärva fastigheten. Eftersom handpenningen deponerades och inte överfördes till säljaren har förfarandet inte medfört någon som helst risk för köparen. Säljaren hade muntligen gett sitt godkännande till depositionen vilket strängt taget inte var nödvändigt eftersom säljaren varken var part i depositionsavtalet eller i avtalet om fastighetsköp förrän den 26 april 2000.

Räntan på handpenningen understeg 100 kr, varför den enligt depositionsavtalet inte behöver redovisas till säljaren.

Mäklaren X har bl.a. gett in följande dokument.

- En kontraktsbilaga angående fastighetens skick.

#### *5. Mindre herrgårdsfastighet, N*

##### *Uppdragsavtalet*

Det visade sig att säljaren hade en grovt felaktig uppfattning om fastighetens värde. Mäklaren X påtalade detta för säljaren som därvid accepterade ett lägre utgångsbud än som ursprungligen var tänkt. Det visade sig med facit i hand att mäklaren Xs bedömning var riktig, eftersom fastigheten kom att säljas för endast 3,5 miljoner, dvs. under såväl det pris som angavs i objektsbeskrivningen som i uppdragsavtalet.

##### *Objektsbeskrivningen*

Mäklaren är endast skyldig att i objektsbeskrivningen redovisa servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten. Uppgiften om förmånsservitutet avseende brunn hade mäklaren X erhållit från säljaren. Uppgiften är såvitt mäklaren X erfarit korrekt och någon anledning att betvivla säljarens uppgifter har i alla händelser inte förelegat.

##### *Deposition och ränta på handpenning*

Här hänvisas till vad som anförts angående 4. Herrgårdsfastighet på strandtomt, F.

Räntan på handpenningen understeg 100 kr, varför den enligt depositionsavtalet inte behöver redovisas till säljaren.

#### *6. Villafastighet, N*

##### *Objektsbeskrivningen*

I en första version av objektsbeskrivningen hade uppgiften om ledningsservitut fallit bort men objektsbeskrivningen har därefter kompletterats med den aktuella uppgiften. Bland andra spekulanter har köparen fått den korrekta versionen. Servitutet finns dessutom angivet i det utdrag från fastighetsregistret som tillställts köparna före köpet och som dessutom fogats till köpekontraktet.

##### *Ränta på handpenning*

Räntan på handpenningen understeg 100 kr, varför den enligt depositionsavtalet inte behöver redovisas till säljaren.

##### *Särskilt om ränta på handpenningen*

Mäklaren X har, sedan Fastighetsmäklarnämnden funnit anledning att begära ett förtydligande, förelagts att närmare yttra sig över räntan på handpenningen i förmedlingsuppdragen 4–6 ovan. Hon har då anfört följande.

#### *4. Herrgårdsfastighet på strandtomt, F*

Räntesatsen utgjorde 1 %. Deposition har förevarit under angiven tid. Räntan uppgår till 734 kr. Den har felaktigt ännu inte utbetalats.

#### *5. Mindre herrgårdsfastighet, N*

Räntesatsen utgjorde 1 %. Utbetalning skedde den 1 oktober. Räntan uppgår därför till 633 kr. Den har felaktigt ännu inte utbetalats.

2003-02-27:1

### 6. Villafastighet, F

Räntesatsen utgjorde 1 %. Deposition har förevarit under angiven tid. Räntan uppgår till 508 kr. Räntan har felaktigt ännu inte utbetalats.

Medlen har funnits på ett samlingskonto. Vid tidpunkten för utbetalningarna hade mäklaren X en felaktig uppfattning om räntesatsens storlek och beräknade därvid att räntan i ovan angivna fall understeg 100 kr. Misstaget uppdagades inte genom att räntan inte redovisades separat från fall till fall. Mottagaren reagerade inte heller på felräkningen. Avtalen stipulerar att ränta understigande 100 kr inte utbetalas. Ränta har därför inte utbetalats.

I samtliga fall har i förmedlingsuppdragen fastställts mäklaren Xs rätt till provision i och med att köpekontrakt slutits och villkor om köpets bestånd uppfyllts. Det betyder att hon därigenom erhållit en fordran. Hennes motfordran skall – i vart fall i den situation som nu föreligger – räknas henne till godo. När nu återstående felaktigheter uppdagats och räntan i angivna fall översteg 100 kr kommer hon att omgående rätta felet och betala ut den ränta som respektive mottagare är berättigad till.

Mäklaren X har i ett yttrande därefter, sedan Fastighetsmäklarnämnden begärt ett ytterligare förtydligande, anfört följande. Hon hade uppfattningen att räntesatsen var betydligt lägre än 1 % eftersom detta enligt hennes uppfattning är brukligt för aktuella typer av konton. Hon har tagit ut sina provisioner sedan affärerna fullbordats. Hon hade kunnat ta ut dem redan i och med att kontrakt skrevs. Genom att hon inte tagit ut sina provisioner när fordringarna uppstod kommer klienternas ränta att bli motsvarande högre. Den ränta som belöper på av henne icke uttagna fordringar på provisioner bör därför vid bedömningen av hennes misstag i aktuellt hänseende räknas henne till godo.

#### Övrigt

Det fanns inga icke inskrivna rättigheter. Klausulen är en standardformulering som av misstag skrivits ut i kontrakten.

### 3. Tidigare beslut från Fastighetsmäklarnämnden

Mäklaren X har i ett beslut från Fastighetsmäklarnämnden den 25 mars 1998 meddelats varning. Nämnden fann att hon vid fullgörandet av ett förmedlingsuppdrag i ett flertal hänseenden åsidosatt sina förpliktelser enligt fastighetsmäklarlagen. Av särskilt intresse i det nu aktuella ärendet är att mäklaren X enligt nämndens uppfattning hade brustit i sin skyldighet att se till att Y utåt agerade på ett sådant sätt att det framgick att han endast var hennes medhjälpare och inte den som ansvarat för mäklartjänsten. Hon befanns även ha varit i sådant dröjsmål med handpenningens utbetalande att det stred mot god fastighetsmäklarsed. Nämnden gjorde i det sammanhanget henne uppmärksam på att ett depositionsavtal bör upprättas skriftligen.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### 1. Anmälan

#### *Oregistrerad medhjälpare*

Enligt 7 § fastighetsmäklarlagen utövar Fastighetsmäklarnämnden tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade. Därav följer att nämnden inte har någon befogenhet att besluta om påföljd mot en oregistrerad medhjälpare.

Lagstiftaren (se prop. 1994/95:14 s. 43–45) har öppnat möjligheten för oregistrerade medhjälpare att under en registrerad mäklares överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till uppdraget. Mäklaren ansvarar då inom ramen för god mäklarsed mot både säljare och köpare oavsett om mäklaren utför allt arbete själv eller om han eller hon valt att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag. Av förarbetena framgår dock att mäklaren får överlämna till en medhjälpare endast sådana moment i förmedlingen som inte är centrala i förmedlingsarbetet.

Den framförda kritiken aktualiserar två frågor. Den ena är om mäklaren X låtit Y utföra sådana centrala och betydelsefulla delar av förmedlingsarbetet att hon därmed skall anses ha handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. Den andra är om det arbete som Y skött utförts på ett klandervärt sätt, vilket i så fall aktualiserar frågan om mäklaren Xs ansvar för hans agerande.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare tillvarata både säljarens och köparens intresse. Det innebär att de som varit intresserade av att förvärva de aktuella fastigheterna haft rätt att förvänta sig att få komma i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsförmedlare. Även om mäklaren X haft säljarens medgivande att överlämna till Y att utföra stora delar av förmedlingsuppdraget innebär det dock inte att hon kunnat bortse från spekulanter och köparens berättigade intresse av att i enlighet med lagens intentioner ha kontakt med den ansvariga mäklaren.

Fastighetsmäklarnämnden finner utifrån den utredning som föreligger om Ys medverkan att mäklaren X låtit honom utföra stora delar av förmedlingsuppdraget. Hon har t.ex. låtit honom medverka i försöken att höja köpeskillingen. Spekulanterna synes i stort sett ha varit hänvisade till Y. Av skrivelserna från spekulanterna framgår att de har uppfattat att det varit Y som haft förmedlingsuppdraget.

Genom att låta Y självständigt agera i den omfattning som skett har mäklaren X åsidosatt god fastighetsmäklarsed på ett sätt som i sig motiverar varning.

#### *Lån till uppdragsgivaren*

En fastighetsmäklare kan inte i ett förmedlingsuppdrag personligen engagera sig i affärer med uppdragsgivaren eller med dennes motparter utan att detta väcker frågan om mäklaren därmed åsidosätter sin roll som neutral mellanman. Att som i förevarande fall låna ut pengar till en säljare, i avvaktan på att köparen erlägger full köpeskillning, kan ses som ett uttryck för en sådan lojalitetsbindning med säljaren att mäklarens ställning som opartisk mellanman starkt kan ifrågasättas. Det inträffade är objektivt sett ägnat att rubba förtroendet för henne som mäklare. Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning måste därmed långivningen bedömas stå i strid med god

2003-02-27:1

fastighetsmäklarsed, oavsett vilka bevekelsegrunder mäklaren X har haft för att tillmötesgå önskemålet om lån. Hennes agerande motiverar i sig varning.

### *Övrigt*

Vad gäller kritiken och uppgifterna i övrigt från säljaren har mäklaren X tillbakavisat kritiken och för sin del lämnat uppgifter till stöd för sitt agerande. Det faller utanför Fastighetsmäklarnämndens arbetsformer att inhämta bevisning om vad som förevarit. Nämnden har därför inte underlag för att rätt kunna bedöma om mäklaren X i dessa delar agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed.

## **2. Den särskilda granskningen**

Dokumentationen i de klientakter som mäklaren X gett in på begäran av Fastighetsmäklarnämndens har i flera avseenden varit ofullständig. Det har saknats dokumentation beträffande väsentliga moment i förmedlingarna. Mäklaren X har först efter det att nämnden tillställt henne granskningsrapporter kompletterat klientakterna med handlingar som hon uppgett sig ha tillhandahållit parter före köpet. Avtal och överenskommelser med parterna har i stor utsträckning varit muntliga, trots att det gällt viktiga moment, större penningbelopp och förhållanden som borde ha dokumenterats skriftligen. Det framgår således inte klart vilken information som lämnats till parterna och vilka överenskommelser dessa slutit. Det har därför varit nödvändigt för mäklaren X att genom intyg och senare upprättade bekräftelser från köpare och säljare rekonstruera olika moment. Denna brist på tydlig och klar dokumentation innebär en osäkerhet och oklarhet om förmedlingarna verkligen genomförts utifrån ett korrekt underlag med riktig information till parterna och i enlighet med gjorda överenskommelser.

Dokumentationen innehåller även felaktiga uppgifter. I samtliga köpekontrakt finns en felaktig uppgift om icke inskrivna rättigheter, som enligt mäklaren X beror på att en standardformulering av misstag kommit med i kontrakten.

Vad som framkommit vid granskningen visar sammantaget på slarviga arbetsmetoder och nonchalans mot parterna vid genomförandet av de olika förmedlingsuppdragen. Fastighetsmäklarnämnden har särskilt uppmärksammat följande och därvid ansett att vad som uppdragats om mäklaren X hantering av anförtrodda medel är särskilt allvarligt.

### *Ränta på deponerade medel*

Det framgår av förarbetena till fastighetsmäklarlagen att mäklaren är skyldig att hålla deponerade medel räntebärande och att räntan skall redovisas till den som får kapitalbeloppet (se prop. 1994/95:14 s. 76).

Vid förmedlingarna 4. *Herrgårdsfastighet på strandtomt, F*, 5. *Mindre herrgårdsfastighet, N* och 6. *Villafastighet, N* har särskilda depositionsavtal upprättats. Avtalen är undertecknade av köpare och säljare. I avtalen mellan parterna anges att räntebelopp understigande 100 kr inte redovisas. Sådana avtal måste enligt Fastighetsmäklarnämnden kunna godtas. Mäklaren X har åtagit sig förvaltningen och kvitterat beloppen, som satts in på mäklarbyråns klientmedelskonto. Det är ostridigt att räntan för de deponerade medlen med stor marginal överstigit 100 kr för varje handpenningbelopp. Mäklaren X har tillstått att hon redovisat beloppen utan ränta.



Hon har uppgett att hon haft uppfattningen att räntesatsen var betydligt lägre än en procent.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklaren X haft en felaktig uppfattning om räntesatsen. Först då uppgiften har ifrågasatts av nämnden har andra uppgifter redovisats. Uppenbarligen har mäklaren X brustit i sin kontroll av kontots villkor, vilket i de tre ärendena medfört att säljarna inte erhållit den ränta som de hade rätt till.

Det står mot bakgrund av de uppgifter mäklaren X lämnat beträffande dessa tre förmedlingsuppdrag klart att säljarna inte heller i de tre övriga förmedlingarna erhållit den ränta de varit berättigade till. I "vidräkningsnotorna" anges handpenningens storlek men någon ränteuppgift lämnas inte. I dessa förmedlingar saknas skriftliga depositionsavtal. Det framgår därför inte om mäklaren X muntligen kommit överens med parterna om att de inte skulle erhålla någon ränta på de deponerade handpenningarna. Även om så varit fallet strider det dock enligt Fastighetsmäklarnämndens mening mot god fastighetsmäklarsed att en mäklare avtalar om att få tillgodogöra sig ränta som överstiger 100 kr. Röntan torde i vart fall beträffande två av förmedlingarna, 1. *Skogs- och jordbruksfastighet (två fastigheter), E* och 2. *Villafastighet vid B, N*, ha överstigit 100 kr.

Av mäklaren Xs egna uppgifter framgår att hon ignorerat de villkor som gällt för förvaltningen av de medel hon åtagit sig att förvalta. Hon har inte brytt sig om att ta fram uppgifter om storleken av den ränta som belöpt på medlen och har till följd härav brustit i sin redovisningsskyldighet. Hennes bristande redovisning av anförtrodda medel är så pass allvarlig att den i sig aktualiserar frågan om avregistrering. Vad hon anfört om att hon bör räknas till godo att säljarna får högre ränta eftersom hon inte tagit ut sina provisioner när hennes fordringar uppstod föranleder inte någon annan bedömning.

#### *Depositionsåtagandena*

I köpekontrakten beträffande 1. *Skogs- och jordbruksfastighet (två fastigheter), E*, 2. *Villafastighet vid B, N* och 3. *Skärgårdshemman, S* anges att handpenningen har deponerats på mäklarbyråns klientmedelskonto. Mäklaren X har mottagit och satt in handpenningarna på kontot men har inte upprättat något skriftligt depositionsavtal i något av fallen. Om mäklaren inte upprättar ett separat depositionsavtal när denne åtar sig förvaltningen, skall åtagandet i vart fall anges och bekräftas av mäklaren i köpekontraktet. Genom att inte upprätta något avtal eller någon bekräftelse beträffande sina förvaltningsåtaganden har mäklaren X i samtliga tre förmedlingsuppdrag brutit mot god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden ifrågasätter i och för sig inte de uppgifter som parterna har lämnat i skriftliga bekräftelser om vad som var avtalat med mäklaren angående deposition. Att parterna – efter det att nämnden särskilt har begärt in uppgifter och även depositionsavtalen – skriftligen bekräftar att de haft en överenskommelse är i sig inte något som gör förseelserna mindre klandervärda. Förseelserna motiverar i sig varning.

Beträffande 4. *Herrgårdsfastighet på strandtomt, F* och 5. *Mindre herrgårdsfastighet, N* har säljaren undertecknat köpekontraktet först tre veckor respektive en vecka efter det att köparen undertecknat kontraktet. Det fanns således inget juridiskt bindande

2003-02-27:1

köp när köparna undertecknade kontraktet. Mäklaren X har uppgett att köparna informerades om att bindande avtal kom till stånd först då båda parter skrivit på kontraktet och att inbetalningen inte medförde någon rätt att förvärva fastigheten.

Den handpenning som köparen lät mäklaren X förvalta var att betrakta som medel att användas som handpenning först då säljaren undertecknat köpekontrakten. När en mäklare förvaltar sådana medel för en spekulants räkning skall mäklaren och spekulanten särskilt reglera förutsättningarna för förvaltningen. Av den föreliggande utredningen framgår att så inte har skett.

#### *Köpehandlingar*

I förmedlingsuppdraget *1. Skogs- och jordbruk (två fastigheter)*, E har mäklaren X upprättat ett gemensamt köpekontrakt och ett gemensamt köpebrev för bägge fastigheterna. Uppgiften om ägarförhållandena är felaktig i bägge dessa handlingar. Det framgår inte heller hur köpeskillingen fördelar sig mellan fastigheterna.

Av 20:6 jämfört med 4:1 JB följer att lagfart på ett fastighetsförvärv förutsätter att det i köpehandlingen finns en uppgift om köpeskillingen för den överlåtna fastigheten. Detta innebär att det köpebrev som mäklaren X först upprättade och som avsåg två fastigheter inte kunnat ligga till grund för beviljande av lagfart. Hon har därefter upprättat två nya separata köpebrev; ett för vardera fastighetsöverlåtelse. Dessa köpebrev är daterade vid ett senare tillfälle än det först upprättade köpebrevet. Det finns i de senare köpebreven inte någon uppgift om att de ersätter det först upprättade köpebrevet eller någon annan referens till det. Säljarna har i köpebreven kvitterat köpeskillingen. Det existerar således självständigt giltiga dokument med olika uppgifter om säljarnas kvittens av köpeskillingen för de försålda fastigheterna.

Mäklaren X har visat bristande förmåga att hantera överlåtelsen av de två fastigheterna. Förhållandena har inte varit av den art att det för upprättandet av de erforderliga köpehandlingarna krävts några kunskaper utöver dem som en mäklare skall ha. De villkor som gällt för överlåtelse har inte heller avvikit från gängse villkor. Hennes bristande hantering kan därför inte ursäktas av att hon enligt uppgift agerat utifrån råd från en specialist.

#### *Uppgifter i objektsbeskrivningar*

I konsumentförhållanden skall fastighetsmäklaren enligt 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen, innan fastigheten överlåts tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten som bl.a. skall innehålla uppgift om vem som äger föfoga över fastigheten och om servitut som belastar den. Om det inte är fråga om ett konsumentköp finns det inte någon skyldighet för mäklaren att tillhandahålla en objektsbeskrivning. Fastighetsmäklarnämnden är av den uppfattningen att den mäklare som ändå lämnar köparen en objektsbeskrivning naturligtvis måste se till att lämnade uppgifter är riktiga, liksom att väsentliga uppgifter inte utelämnas.

Mäklaren X har beträffande *1. Skog- och jordbruk (två fastigheter)*, E uppgett att hon före köpet upprättade en objektsbeskrivning där det rätta ägarförhållandet angavs. Köparna har även uppgett att de fick information om ledningsrätten. Nämnden saknar anledning att betvivla dessa uppgifter. Den objektsbeskrivning som mäklaren X enligt uppgift lämnat före köpet saknar dock den obligatoriska uppgiften om belastning i

form av ledningsservitut. Att det i en bilaga till köpekontraktet framgick att belastningen fanns avhjälpas inte denna faktiska brist.

Även beträffande 3. *Skärgårdshemman*, S saknar objektsbeskrivningen uppgift om det servitut som belastar fastigheten.

Bristerna i objektsbeskrivningarna motiverar i sig varning.

#### *Fakturering av ersättning*

I fakturan för förmedlingsuppdraget 3. *Skärgårdshemman*, S har mäklaren X förutom ersättningen för förmedlingsuppdraget även tagit med ett krav på ersättning som inte rör den förmedlade fastigheten. Det framgår dock inte av fakturan att ersättningen rör ett annat uppdrag. Tvärtom finns det enbart en referens till skärgårdshemmanet, vars registerbeteckning anges på fakturan. Hon har härigenom lämnat en felaktig uppgift om kostnaderna för försäljningen av fastigheten, vilket kan få betydelse vid framtagandet av underlag för beräkningen av eventuell realisationsvinst eller -förlust. Detta motiverar i sig varning.

#### *Delutbetalning av deponerad handpenning*

Likvidavräkningen beträffande 2. *Villafastighet vid B*, N har enbart säljarnas namnunderskrifter och är daterad nästan tre månader efter det att en delbetalning gjordes. I handlingen görs en avräkning med 270 000 kr ur deponerade medel invid rubriken *Handlån 2 maj 2000*. Dokumentet aktualiserar frågan om köparna medgett utbetalningen.

Mäklaren X har uppgett att såväl köpare som säljare var överens om delutbetalningen från klientmedelskontot, något som de skriftligen bekräftat i en handling som hon gett in i ärendet.

Det framstår emellertid som högst anmärkningsvärt att mäklaren X inte dokumenterade den muntliga överenskommelsen. Det måste bedömas som äventyrligt att betala ut ett belopp om 270 000 kr utan att först ha ett skriftligt medgivande om utbetalning av deponerade medel. En återgång av köpet hade kunnat försvåra köparnas möjlighet att få tillbaka beloppet. Att hon i avräkningshandlingens dessutom angett utbetalningen som ett handlån skapar också en oklarhet om karaktären av den gjorda utbetalningen. Mäklaren X handläggning kan inte anses förenlig med den omsorgsplikt och de dokumentationskrav som ställs på en fastighetsmäklare. Det inträffade motiverar i sig varning.

### **3. Påföljd**

Enligt 8 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag. Om det kan anses vara tillräckligt, får nämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

Vid den prövning som Fastighetsmäklarnämnden har att göra i påföljdsfrågan skall beaktas att mäklaren X i ett beslut den 25 mars 1998 varnats. Bl.a. hade hon brustit i sin skyldighet att se till att Y utåt agerade på ett sådant sätt att det framgick att han

2003-03-19:1

endast var hennes medhjälpare och inte den som ansvarade för mäklartjänsten. Varningen avsåg även det faktum att hon varit i dröjsmål med utbetalning av en deponeerad handpenning. Hon uppmärksammades även på att depositionsavtal bör upprättas skriftligt.

Mäklaren X har trots den tidigare varningen återigen låtit Y i alltför stor omfattning utföra delar av ett förmedlingsuppdrag. Till detta kommer att Fastighetsmäklarnämnden vid granskningen av mäklaren Xs förmedlingsuppdrag förutom slarviga arbetsmetoder med bristfällig dokumentation funnit ett flertal allvarliga felaktigheter i hanteringen av förmedlingsuppdragen. Hon har bl.a. brustit i hanteringen av anförtrödda medel, lämnat lån till en säljare och tillhandahållit köpare bristfälliga objektsbeskrivningar.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X brustit i sådan grad vid utförandet av sina förmedlingsuppdrag att annan påföljd än avregistrering inte kan komma i fråga.

**2003-03-19:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av lokal som inretts som bostad**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammade bland bostadsannonserna i Dagens Nyheter den 26 maj 2002 en annons med följande text:

##### ***Tillfälle S***

*Hyreslokal som idag används som bostad överlåtes. Ca 76 kvm fördelat på vardagsrum och kök i öppen planlösning, ett sovrum samt badrum med bastu ... Överlåtes för 200.000:-/bud. ...*

För visning hänvisas till mäklarföretaget A.

Mäklaren X är ägare till mäklarföretaget A och var även handläggande fastighetsmäklare i det aktuella ärendet.

Mäklaren X har yttrat sig. Han bestrider att han skulle ha agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed och har i sammandrag anfört följande.

Han erhöll förmedlingsuppdraget den 6 maj 2002. Hyresrätten var upplåten som lokal och säljaren använde en mindre del av lokalen för övernattningsändamål. Detta förfarande var enligt säljaren godkänt av hyresvärden. Han har innan han inledde några förmedlingsåtgärder fått bekräftat från hyresvärden att så var fallet.

Lokalens användning för övernattningsändamål var inte av sådan omfattning att det fanns skäl att betrakta den som en bostadslägenhet enligt definitionen i 12 kap. 1 § 3 stycket jordabalken. Överlåtelsen stod därmed inte i strid med bestämmelserna i

12 kap. 65 § jordabalken. Det fanns tillstånd från hyresvärden till överlåtelse av hyresrätten.

Uppdraget sades upp av säljaren redan i början av juli 2002 och bekräftelse på uppdragets upphörande tillställdes säljaren den 15 juli. Några förmedlingsåtgärder förutom annonsen i DN har inte vidtagits och objektet har aldrig visats för några spekulanter.

Att ta i anspråk eller inreda byggnad för annan användning än den ursprungliga kan kräva bygglov. Om det i förevarande fall inte funnits något bygglov hade han, om förmedlingsuppdraget hade lett till visningar och förhandlingar, informerat presumtiva köpare om detta. Han avsåg att informera om hyresvärdens rent principiella möjlighet att enligt 12 kap. 42 § 1 stycket 4 jordabalken kräva rättelse vid äventyr av förverkande av hyresrätten. Han avsåg vidare att verka för en formalisering av den ändrade användningen för att enligt 7 kap. jordabalken skydda innehavarens hyresrätt mot en eventuellt godtroende ny ägare av fastigheten.

Lokalytan uppgår till cirka 76 kvm. Hur stor del som de facto användes som lokal respektive för övernattningsändamål torde vara ointressant. Legaldefinitionen i 12 kap. 1 § 3 stycket jordabalken talar nämligen endast om lägenheter vilka upplåtits som lokal respektive bostad. Som framgått var lägenheten upplåten som lokal, vilket även framgår av ingivet uppdragsavtal. Även om en större del de facto skulle ha använts som bostad, står det således inte i strid med förbudet mot handel med bostadslägenheter.

Kopior av uppdragsavtalet och bekräftelse av uppsägning av avtalet har fogats till yttrandet. I avtalet anges att förmedlingsobjektet är en affärslokal, och att förmedlingsprovisionen är 10 000 kronor.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Av 12 kap. 1 § 3 stycket jordabalken framgår att med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Av 12 kap 23 § 2 stycket framgår att lokalhyresgästen inte får använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda, om inte hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen innehaft lokalen längre tid än två år och har beaktansvärda skäl för en ändrad användning samt hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den.

Enligt 12 kap. 65 § är det straffbart att kräva särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätt till bostadslägenhet. Av 65 a § framgår att den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig förmedling av bostadslägenheter är begränsad till viss taxa. Det finns inte några motsvarande begränsningar vad gäller ersättning i samband med överlåtelse av hyresrätter till andra lägenheter än bostadslägenheter.

Av uppgifterna i ärendet framgår att den aktuella förmedlingen avsåg en hyresrätt till en affärslokal. Det har således inte förelegat några hinder för mäklaren X att medverka till att hyresrätten till lokalen överläts mot ersättning samt att betinga sig

2003-03-19:2

provision utöver den taxa som gäller för bostadslägenheter. Lokalen har dock marknadsförts som om det varit fråga om en bostad. Enligt marknadsföringen har den också inretts för att användas som bostad.

Som framgår av 12 kap. 23 § 2 stycket måste en ändrad användning av lokalen godkännas av hyresnämnden. Enligt de uppgifter mäklaren X lämnat finns det inte något sådant godkännande. Hade sådant funnits hade överlåtelsen för övrigt stridit mot 12 kap. 65 § jordabalken.

Mäklaren X har genom att marknadsföra en lokal som bostadslägenhet vilselett ev. spekulanter om möjligheten att utnyttja lokalen som bostad. Det har därigenom förelagat en risk för att en överlåtelse kunnat komma att ske på felaktiga grunder. För detta skall han varnas.

**2003-03-19:2**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan avseende mäklaren X. Anmälaren har uppgivit följande.

Efter det att hon själv annonserat ut sin bostadsrätt i lokalpressen blev hon uppringd av en fastighetsmäklare som hon överlämnade uppdraget åt. Mäklaren insåg efter några visningar att han inte kunde hålla vad han lovat vad gäller summan hon skulle få ut efter försäljningen. Han avsåg sig därför uppdraget. En kort tid därefter ringde mäklaren X upp henne. Han hade sett hennes annons och troligen även den första mäklarens annons. Han ville veta hur försäljningen gått. Hon förklarade läget för honom men han var ändå villig att åta sig uppdraget.

Mäklaren X fick uppdraget. Efter några visningar var budet fortfarande under det belopp hon kunde acceptera. Eftersom hon behövde en viss summa för att kunna genomföra en husaffär meddelade hon mäklaren X att det "kanske inte var någon idé att fortsätta". Mäklaren X svarade inget på detta och nämnde inget om att hon därmed bröt något avtal eller att han tyckte att de borde fortsätta. Hon trodde att saken var utagerad. Efter ungefär en vecka fick hon en räkning för annonskostnader.

Hon anser att mäklaren X genom att begära betalt för annonsen brutit mot uppdragsavtalet av vilket det klart och tydligt framgår att om bindande köp inte kommer till stånd utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren.

Kopia av uppdragsavtalet och fakturan har fogats till anmälan.

Mäklaren X har yttrat sig och i sammandrag anfört följande.

Han kontaktade anmälaren efter att ha noterat att hon annonserat ut sin lägenhet i lokalpressen. De brukar ringa upp självsäljarna i lokaltidningarna och fråga hur det går med försäljningen.

Efter diskussion angående utgångspriset kom de tillsammans överens om nivån. Vid detta tillfället var det aldrig tal om att anmälaren ville ha ut en viss summa i handen. Efter några visningar låg budet ganska högt. När han försökte ordna tid för fler visningar fick han till svar att hon sagt ifrån sig det hus hon tänkt köpa och att det inte längre var någon idé att fortsätta att visa lägenheten.

När anmälaren fick veta att han ansåg att hon brutit avtalet och därför ville ha betalt för annonskostnaden önskade hon att han skulle fortsätta att visa lägenheten trots att hon inte längre hade för avsikt att flytta.

Han anser att avtalet brutits och att han därmed haft rätt att begära betalt för annonskostnaderna.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Fastighetsmäklarnämnden noterar att det i uppdragsavtalet inte ges någon annan information avseende ev. kostnader för uppdragsgivaren än att *Kommer bindande köp ej till stånd utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren*. I avtalet finns inte heller några villkor i fråga om uppsägning under ensamrättstiden.

Skall ett uppdrag gälla under en viss tid är det av stor vikt att uppdragsgivaren informeras om att det kan sägas upp, villkoren för när så kan ske och vilka konsekvenser det kan medföra.

Meddelar uppdragsgivaren att denne vill säga upp avtalet bör mäklaren påminna om villkoren och ev. konsekvenser. Om mäklaren anser sig ha rätt till skadestånd skall han informera om detta. Uppdragsgivare skall få en rimlig chans att tänka över sitt beslut. Det kan inte anses utgöra god fastighetsmäklarsed att som enda reaktion på en uppsägning översända en faktura.

Uppdragsavtalet saknar villkor beträffande uppsägning under ensamrättstiden. Mäklaren X har inte heller visat att någon information om vad som gäller i fråga om uppsägning lämnats till uppdragsgivaren på annat sätt. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklaren X genom att begära ersättning från uppdragsgivaren, när avtalet sagts upp av henne, inte varit förenligt med god fastighetsmäklarsed. Mäklaren X skall därför meddelas varning.

2003-03-19:3

## 2003-03-19:3

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan avseende X. Till anmälan har utskrifter från Xs hemsida på Internet fogats. Utskrifterna är gjorda den 11 mars 2003. På hemsidan uppger X att han är ägare till företaget A och att han är registrerad mäklare sedan 1985. Till anmälan har även fogats utskrifter samma dag från andra webbsidor, där detta företag marknadsför sig eller objekt.

X har tidigare varit registrerad som fastighetsmäklare från den 2 oktober 1985 till den 19 november 2002, då han avregistrerades genom beslut från Fastighetsmäklarnämnden.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenheter, arrenderätter eller hyresrätter.

I 5 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter samt advokater är dock undantagna från registreringsplikten.

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

Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. 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 förmedlingen rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (se prop. 1994/95:14 s. 63 jmf med prop. 1983/84:16 s. 27 f.).



Med hänvisning till Xs hemsida på Internet samt övriga webbsidor anser Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden beslutar därför att anmäla detta förhållande till åklagaren.

## 2003-03-19:4

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares kontrollskyldighet avseende ägare till bostadsrätt m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

En bostadsrättsförening i S upplät i februari 2001 en lägenhet med bostadsrätt i föreningens fastighet. I avtalet angavs en person som köpare. I september 2001 erhöll fastighetsmäklaren X uppdraget att förmedla en försäljning av bostadsrätten. I uppdragsavtalet angavs ägaren som uppdragsgivare och avtalet undertecknades av ägaren och dennes hustru. I överlåtelseavtal den 18 oktober 2002 angavs som säljare förutom ägaren även hustrun. Dessa undertecknade avtalet och gav en tid därefter en fullmakt åt mäklaren X bl.a. med befogenhet att *försälja* bostadsrätten och att *upprätta och underteckna köpeavtal och likvidavräkningshandlingar*, dock med rätten att upprätta och underteckna köpeavtal överkryssad. Makarna beviljades i oktober 2001 utträde ur föreningen på en anmälan som hade undertecknats av makarna.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ägaren och dennes hustru anmärkt bl.a. att mäklaren X i överlåtelseavtalet felaktigt angav dem båda som säljare utan att ha gjort en kontroll i lägenhetsförteckningen och i det ursprungliga upplåtelseavtalet om ägareförhållandet.

I anmälan har i sammandrag anförts bl.a. följande. I upplåtelseavtalet står maken som köpare. I överlåtelseavtalet angavs de båda som säljare. Maken trodde att bostadsrätten, liksom allt annat de ägde, räknades som deras gemensamma bo vilket sedermera visade sig vara fel. Eftersom affären måste slutföras när de var utomlands fick mäklaren X en fullmakt. Mäklaren X kontrollerade inte bostadsrättsinnehavarens namn i lägenhetsförteckningen. Om det hade skett hade överlåtelseavtalet kunnat ändras och hans hustrus namn strykas i överlåtelseavtalet. I januari 2002 fick de ett brev från mäklaren X där hon angav att bostadsrättsföreningen behövde en gåvohandling. De fick senare en felaktig kontrolluppgift från föreningen där det stod att hustrun hade förvärvat hälften av bostadsrätten och senare överlätit sin andel till maken. De kontaktade mäklaren X angående upptäckta felaktigheter men mäklaren X har inte medverkat för att reda ut och rätta till kontraktet. Mäklaren X har försenat besvarat deras brev och försvårat för dem och många andra personer.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande. Efter undertecknandet av uppdragsavtalet tog hon kontakt med bostadsrättsföreningens dåvarande ordförande som bekräftade uppgifter som hon fått av makarna om bl.a. ägarförhållandet. Hon litade på uppgiften och

2003-03-19:4

de uppgifter hon fick av makarna. Dessutom hade dåvarande ordföranden och en annan person i styrelsen godkänt anmälan om utträde där båda makarna stod som säljare. Hon fick en begränsad fullmakt eftersom överlåtelseavtalet redan var under-tecknat och villkoren färdigförhandlade. Hon har efter bästa förmåga besvarat makarnas frågor både skriftligen och muntligen.

Mäklaren X har efter förfrågan från Fastighetsmäklarnämnden redovisat att hon erhöll provision först sedan köparna beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Enligt 2 § samma lag skall vad som föreskrivs om fastigheter tillämpas också på bostadsrätter.

En fastighetsmäklare måste kontrollera att en uppdragsgivare har rätt att förfoga över objektet. Vid förmedling av en bostadsrätt fullgör mäklaren lämpligen sin kontrollskyldighet genom att kontakta någon i bostadsrättsföreningens styrelse. Mäklaren X har uppgett att hon kontrollerat uppgiften om ägarförhållandet med ordföranden i bostadsrättsföreningen. Mot bakgrund av de uppgifter ägaren lämnat om att han trodde lägenheten var deras gemensamma och att föreningen inte haft någon erinran mot den överlåtelse där båda makarna angetts som säljare, saknar Fastighetsmäklarnämnden anledning att ifrågasätta hennes uppgifter. Nämnden finner således inte att mäklaren X har åsidosatt sin kontrollskyldighet.

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får inte en mäklare företräda en köpare eller säljare som ombud. Mäklaren X har av anmälarna fått fullmakt att försälja bostadsrätten. I fullmakten har texten om rätt att underteckna köpeavtal kryssats över.

Mäklaren X har uppgett att villkoren i överlåtelseavtalet var färdigförhandlade när hon fick fullmakten. Hennes påstående styrks av att överlåtelseavtalet var undertecknat av parterna då fullmakten utfärdades. Utredningen ger inte stöd för att hävda att mäklaren X agerat som ombud. Fullmaktens utformning ger ändå Fastighetsmäklarnämnden anledning att erinra om att en fullmakt måste utformas så att den endast täcker det uppdrag som avses.

Med det påpekande som gjorts finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

**2003-03-19:5****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdragsavtal, objektsbeskrivning, boendekostnadskalkyl, deposition m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

**Bakgrund**

Köparen av en bostadsrätt har inkommit med en anmälan mot fastighetsmäklaren X. Anmälaren har bl.a. uppgivit att en spisflätkåpa tagits bort efter visningen av lägenheten och att p-plats inte erbjudits trots att lägenheten sålts med en sådan. Dessutom uppger anmälaren att han inte fått någon boendekostnadskalkyl.

Mäklaren X har inkommit med yttranden i ärendet och i sammanfattning anfört följande.

Det är riktigt att köparen inte erhållit någon boendekostnadskalkyl. Det fanns dock inte något som helst tvivel om vare sig finansiering eller betalningsförmåga. Uppgiften om parkeringsplatsen har bekräftats av säljaren efter diskussion med förre ordföranden i bostadsrättsföreningen. En ny ordförande är tillsatt och p-plats har ordnats för köparen. Uppgiften att fläkten monterats bort har tillbakavisats av säljaren. Det är av naturliga skäl svårt att avgöra vem som har rätt. Säljaren har dock erbjudit viss kompensation. Besked om medlemskap i bostadsrättsföreningen för köparen har inhämtats av den dåvarande ordföranden i föreningen.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av bl.a. uppdragsavtal, objektsbeskrivning och överlåtelseavtal. Nämnden noterar följande. I uppdragsavtalet finns följande villkor. *Under den tid uppdraget är förenat med ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. Vid obefogad uppsägning i förtid äger fastighetsmäklaren rätt till skäligt skadestånd.* I objektsbeskrivningen finns, vid rubriken Parkering, uppgift om att *Parkeringsplats ingår i avgiften* och vid rubriken Ägare står XY. Enligt överlåtelseavtalet, som är daterat den 20 mars 2002, anges att handpenning skall betalas den 22 mars 2002. I samma avtal anges, strax ovanför köparens underskrift, att köparen tagit del av boendekostnadskalkyl. I de ingivna handlingarna finns ingen uppgift om att handpenningen deponerats.

Mäklaren X har förelagts att inkomma med bl.a. eventuellt depositionsavtal och beslut om medlemskap i bostadsrättsföreningen för köparen. Några sådana handlingar har dock inte inlämnats i ärendet.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning***Uppdragsavtalet*

I uppdragsavtalet har angetts att under tiden med ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. Ett uppdragsavtal kan emellertid sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under

2003-03-19:5

ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fråntas denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Fastighetsmäklarnämnden anser att klausulen utformats så att den kunnat ge uppdragsgivaren den uppfattningen att denne inte utan medgivande från fastighetsmäklaren får frånträda uppdragsavtalet under ensamrättstiden.

#### *Objektsbeskrivningen*

Enligt 18 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Denna objektsbeskrivning skall innehålla vissa i lagen särskilt angivna uppgifter om fastigheten. Av 17 § följer att uppgift skall lämnas om vem som har rätt att förfoga över fastigheten. I den objektsbeskrivning som mäklaren X inlämnat i ärendet saknas uppgift om ägaren till bostadsrätten. På den punkten har mäklaren X åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

Uppgifter om fastighetens beskaffenhet torde normalt lämnas av säljaren. Om omständigheterna inte ger anledning till annat bör mäklaren ha rätt att lita på att de är korrekta. Det har, enligt Fastighetsmäklarnämndens mening, inte förelegat skäl för mäklaren X att ifrågasätta säljarens uppgift om att p-plats ingick i avgiften. Det finns därför inte grund för någon kritik mot mäklaren X i detta avseende.

#### *Boendekostnads kalkyl*

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, vid förmedling av en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

Det åligger således mäklaren att tillhandahålla köparen en kalkyl om inte denne 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. Enligt köpekontraktet har köparen tagit del av bl.a. boendekostnads kalkyl. Mäklaren X har dock medgivit att han inte tillhandahållit köparen någon boendekostnads kalkyl. Han har således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, vilket i sig motiverar varning. Dessutom har han medverkat till en felaktig uppgift i köpekontraktet.

#### *Uppgift om deposition och medlemskap i bostadsrättsförening*

I de fall avtalets fullföljande gjorts beroende av något villkor åligger det mäklaren att ta upp frågan om deponering av handpenning (prop. 1994/95:14 s. 55). Fastighetsmäklarnämnden har uttalat att en mäklare vid överlåtelse av en bostadsrätt skall ta upp frågan om deponering av handpenning om han inte fått besked från föreningen att den kommer att bevilja medlemskap.

Bostadsrättslagen ställer inte krav på att ansökan om inträde i föreningen och beslut i fråga om medlemskap skall vara skriftliga. Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning bör en mäklare dock alltid se till att muntligt beslut även bekräftas skriftligt eller att det i vart fall noga dokumenteras när beslutet togs och vem som lämnat besked om beslutet.

Av de ingivna handlingarna framgår inte annat än att handpenningen erlagts till säljaren två dagar efter undertecknandet av överlåtelseavtalet. Mäklaren X har inte lämnat några uppgifter om på vilket sätt frågan om deposition tagits upp med parterna eller när kontrollen av medlemskapet har utförts i det enskilda fallet. Det kan ifrågasättas om utbetalningen av handpenningen skett i enlighet med parternas överenskommelse. Det saknas dock underlag för att finna att så inte skulle vara fallet. Fastighetsmäklarnämnden stannar därför vid ovanstående påpekande om vikten av att mäklaren tar upp frågan om deposition samt dokumenterar beslut som rör medlemskap.

#### *Övrigt*

Vad som framkommit i övrigt beträffande den aktuella förmedlingen föranleder inte någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

#### *Påföljd*

Fastighetsmäklarnämnden har funnit att mäklaren X underlåtit att före överlåtelsen tillhandahålla köparen en boendekostnadskalkyl. Han har dessutom upprättat en objektsbeskrivning där uppgift om ägare saknas. Båda förseelserna motiverar varning.

### **2003-03-19:6**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om annan mäklares medverkan samt visning av objektet**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

##### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en lägenhet. Anmälaren har i sammandrag anfört följande.

Hon lämnade uppdraget till mäklaren X den 12 november 2002. I samband med undertecknandet av förmedlingsuppdraget förklarade mäklaren X att även andra skulle kunna visa lägenheten men att det var hon som var ansvarig. Efter helgen den 16 - 17 november 2002 har mäklaren X inte tagit kontakt utan att hon sökt henne först. Mäklaren Y, som visat lägenheten, står inte för den service och det bemötande som hon önskade mot potentiella köpare av lägenheten. Uppdraget hade inte lämnats till mäklaren X om hon känt till att det var mäklaren Y som skulle ta över försäljningen. Hon var överens med mäklaren X om att alla visningar av lägenheten skulle "förannonseras" så att hon visste om när tillträde till lägenheten behövdes. Nycklarna överlämnades på grund av att hon inte arbetar på orten. Skiftande besked har lämnats om när lägenheten skulle visas. Vid flera tillfällen har visning skett utan hennes vetskap.

Köparen kunde inte betala handpenningen i rätt tid. Hon önskade då häva köpet men efter diverse påtryckningar och hotelser har hon accepterat den inbetalning som köparen gjort. Hon anser sig respektlöst behandlad och menar att mäklaren X och mäklaren Y handlat i strid med god mäklarsed.

2003-03-19:6

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

Kollegan mäklaren Y har arbetat i hennes ställe vid flera tillfällen i enlighet med överenskommelsen i förmedlingsuppdraget. Hon har kommit överens med anmälaren om att meddela när visning skulle ske. Om man inte fick tag på henne kunde de ändå gå in men anmälaren ville veta om någon varit där. Första spekulanten avvisades av anmälaren. Senare lämnade en annan spekulant ett lägre bud. Detta bud framförde hon till säljaren som accepterade budet. Man bestämde att skriva kontrakt den 6 december. Anmälaren skulle åka bort samma dag och undertecknade därför kontraktet på företagets kontor vid 12-tiden. Spekulanten skulle komma klockan 16.00. Han ville se lägenheten ännu en gång innan han undertecknade kontraktet. Mäklaren Y fick inte någon kontakt med anmälaren som då var på väg utomlands. Mäklaren Y visade lägenheten och köparen undertecknade köpeavtalet. Mäklaren Y la säljarens och föreningens exemplar av köpeavtalet på köksbordet och markerade med detta att hon varit i lägenheten.

Anmälaren har informerats i förväg om samtliga visningar utom då hon var på väg utomlands då det inte lyckades. Enligt överenskommelsen skulle de ändå gå in i lägenheten. Hon har uppfattat överenskommelsen så att anmälaren ville bli förvarnad om visning om hon var hemma men att de i annat fall fick gå in. Hon hade fått egna nycklar för detta.

Köparen skulle betala handpenning den 13 december men hade missförstått förutsättningarna för ett lån. Anmälaren hävde muntligt kontraktet. Mäklaren X tog reda på att köparen kunde låna till handpenningen och att betalning skulle göras den 17 december. Anmälaren vidhöll kravet på hävning om köparen inte betalade handpenningen senast en viss tid. Hon begärde också att mäklaren Y skulle förbereda ett hävningsavtal. Mäklaren Y förklarade att hon inte var säker på att anmälaren hade rätt att häva. Någon betalning kunde inte göras den 17 december på grund av att bankkontorets datorer inte fungerade. Anmälaren krävde då att pengarna skulle finnas på hennes konto den 18 december klockan 14.00. Handpenningen betalades till anmälares konto klockan 14.15. Att köparen inte betalat i rätt tid kan inte mäklaren lastas för.

Av meddelande från bankkontoret som bifogats mäklaren Xs yttrande framgår att det förelegat ett avbrott i creditsystemet och att ny tid för låneansökan och utbetalning bokats för köparen till den 18 december 2002.

I det uppdragsavtal som på begäran av Fastighetsmäklarnämnden skickats in av mäklaren X finns följande villkor om ersättare för fastighetsmäklaren. *Om fastighetsmäklaren på grund av sjukdom, semester eller av annan orsak är förhindrad att utföra någon del av uppdraget, har han/hon rätt att låta en annan fastighetsmäklare utföra den aktuella delen av uppdraget. Fastighetsmäklaren svarar för sin kollegas åtgärder, som om han vidtagit dem själv.*

Kopia av anmälan har översänts till mäklaren Y för kännedom.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Medverkan av annan mäklare*

Den mäklare som ingått ett förmedlingsavtal med en uppdragsgivare har det fulla ansvaret för hur uppdraget genomförs även i de delar som utförs av annan mäklare eller av oregistrerade medhjälpare. En mäklare har rätt att i viss utsträckning använda sig av medarbetare. Det är viktigt att den ansvarige mäklaren har uppdragsgivarens samtycke till att annan medverkar i utförandet av uppdraget.

I det uppdragsavtal som uppvisats i ärendet finns ett villkor där fastighetsmäklaren ges rätt att, vid förhinder, låta annan mäklare utföra någon del av uppdraget. Ett sådant villkor kan, enligt Fastighetsmäklarnämndens mening, inte tolkas så att mäklaren fritt kan välja att sätta annan i sitt ställe. Av mäklaren Xs yttrande framgår inte på vilket sätt hon varit förhindrad att utföra uppdraget. Mäklaren X har vidare inte ens påstått att hon inhämtat uppdragsgivarens samtycke eller att hon informerat om att kollegan mäklaren Y skulle utföra vissa uppgifter. Genom sin underlåtenhet har mäklaren X handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. Med hänsyn till omständigheterna kan dock förseelsen anses som ringa.

### *Visning av objektet*

I ärendet har anmälaren och mäklaren X lämnat motstridiga uppgifter om vad som överenskommit beträffande visningarna av lägenheten. Det går därför inte att avgöra om mäklaren X åsidosatt sina skyldigheter mot anmälaren i detta avseende. Fastighetsmäklarnämnden vill dock göra följande påpekande.

Det är viktigt att mäklaren noggrant går igenom med uppdragsgivaren hur visningarna går till och tar reda på hur denne ställer sig till olika åtgärder. För det fall att uppdragsgivaren har särskilda krav bör detta dokumenteras i uppdragsavtalet.

### *Övrigt*

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

En ledamot är skiljaktig och anför följande.

Jag delar nämndens uppfattning vad gäller tolkningen av villkoret i uppdragsavtalet. Jag anser dock att mäklaren X skall meddelas varning för att hon, utan uppdragsgivarens samtycke, låtit kollegan mäklaren Y utföra väsentliga delar av förmedlingsuppdraget. Det har inte visats omständigheter som gör att förseelsen kan anses som ringa. Dessutom bör mäklaren Y kritiseras för att hon utfört förmedlingstjänster utan skriftligt uppdragsavtal. I övriga frågor delar jag nämndens bedömning.

**2003-03-19:7**

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

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

2003-03-19:7

## Bakgrund

Mäklaren X registrerades som fastighetsmäklare den 4 mars 1992.

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 25 oktober 2001 från kronofogdemyndigheten uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 207 894 kronor. Vid förnyad kontroll den 14 februari 2003 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 292 681 kronor.

### *Tidigare beslut från Fastighetsmäklarnämnden*

Fastighetsmäklarnämnden har i två tidigare tillsynsärenden aktualiserat frågan om mäklaren Xs lämplighet som fastighetsmäklare på grund av att han var restförd hos kronofogdemyndigheten för skulder. Nämnden avskrev ärendena genom beslut dels den 17 november 1999, dels den 1 november 2000. Nämnden uttalade emellertid att fortsatt kontakt med kronofogdemyndigheten skulle komma att äga rum för att kontrollera mäklaren Xs situation i fråga om skuldsättning. Nedan följer en kortfattad redogörelse för dessa beslut.

Beslut ---, dnr ---

Kronofogdemyndigheten uppgav den 9 november 1999 att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål om 92 572 kr och i enskilda mål om 45 196 kr. Mäklaren X anförde att han tidigare bedrivit mäklarverksamhet i S 1998 knöts han till mäklar-företaget A och påbörjade då sin verksamhet i S. I samband härmed halkade han efter med sina preliminära skatteinbetalningar jämte underhållsbidrag. Verksamheten gick dock bättre 1999 och han träffade då en uppgörelse med kronofogdemyndigheten. Under oktober betalade han av 50 000 kr och resterande skuld skulle vara betald under december samma år. Fastighetsmäklarnämnden gjorde bedömningen att mäklaren Xs lämplighet som fastighetsmäklare kunde ifrågasättas eftersom han varit restförd vid ett flertal tillfällen. Nämnden fann emellertid att anledning till ingripande saknades eftersom mäklaren X visat att han betalade av på sin skulder.

Beslut ---, dnr ---

Fastighetsmäklarnämnden gjorde en förnyad kontroll med kronofogdemyndigheten den 2 augusti 2000. Den visade att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 25 001 kr. Ärendet skrevs dock av efter det att mäklaren X reglerat skulden.

*Kronofogdemyndigheten har den 27 februari 2003 upplyst om följande.*

Det har kommit in kontrolluppgifter från mäklar-företaget A för mäklaren X. Detta innebär att mäklaren X numera är anställd. När någon har anställning beslutar kronofogdemyndigheten om löneutmätning om det finns utrymme i lön. Något beslut om löneutmätning för mäklaren X finns inte. Mäklaren X har inte heller någon avbetalningsplan vad avser betalning av den aktuella skulden.

*Mäklaren X har yttrat sig i ärendet och bl.a. anfört följande.*

De restförda skulderna har uppkommit på grund av en allvarlig sjukdom med sjukhusvistelse och arbetsuppehåll under ett halvt års tid som följde. Eftersom han var verksam som enskild näringsidkare och inte hade någon avbrottsförsäkring innebar



detta ett ekonomiskt kännbart avbräck. Åtgärder har vidtagits för att nå en stabilare situation.

Han är fullt medveten om sin skuld och har för att skapa utrymme i sin ekonomi vidtagit en rad konkreta åtgärder. Han har sålt sin fastighet i S och familjen har flyttat till en hyresrätt. Sedan en tid tillbaka är han anställd på fastighetsbyrå. Att han blev sjuk under en tid och helt oförmögen att arbeta är inget han kan lastas för. Den överenskommelse han har med kronofogdemyndigheten är att då han är fullt arbetsför skall han kontakta kronofogdemyndigheten för att komma överens om en lämplig avbetalningsplan. Kronofogdemyndigheten kommer i avvaktan på detta inte att vidta några åtgärder. Han är alltså sjukskriven till 25 procent.

Han arbetar för närvarande på några mycket stora projekt som kommer att bära frukt under innevarande år. Hans förhoppning är att han i sin helhet skall kunna betala av skatteskulden i år. Han har undersökt möjligheten att erhålla banklån för att kunna betala av skatteskulden, vilket dock visat sig omöjligt på grund av den betalningsanmärkning han ådragit sig.

Det bör understyrkas att han varit verksam som fastighetsmäklare under en mycket lång period och att det inte finns något att anmärka på vad avser hans sätt att sköta sitt arbete. Det faktum att han skött sina kundkontakter och hanterat sina ärenden på ett korrekt sätt skall vägas mot den skatteskuld han ådragit sig. Att vid en sådan jämförelse låta skatteskulden väga tyngre och genom ett beslut från nämnden omöjliggöra för honom att vara verksam som mäklare skulle endast försvåra, om inte rent av omöjliggöra, hans möjligheter att göra sig skuldfri. Då han visat att han inte i något avseende misskött sina uppdrag skall detta väga tyngre än hans skuld till staten.

#### *Särskild granskning*

För att få en uppfattning om mäklaren Xs verksamhet som fastighetsmäklare har nämnden slumpmässigt tagit in kopior av fem klientakter för granskning. Den särskilda granskningen har inte givit anledning till särskild anmärkning.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Enligt 6 § första stycket 5 krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Mäklaren X har i två tidigare beslut åren 1999 och 2000 blivit uppmärksammas på att hans skuldsättning kan medföra att hans registrering kan komma att återkallas. Trots detta har han ånyo blivit restförd för skulder till ett avsevärt belopp. Mäklaren X har

2003-03-19:8

sedan Fastighetsmäklarnämndens granskning inleddes i ärendet i oktober 2001 inte förmått nedbringa sin skuldsättning. Det är av stor vikt att en fastighetsmäklare, som har en ansvarsfull förtroendeställning i förhållande till uppdragsgivare och motparter, är skötsam avseende ekonomiska angelägenheter och att det inte finns anledning att ifrågasätta hans integritet. Vid den redbarhetsbedömning som nämnden har att göra måste dock beaktas det förhållandet att nämnden vid den genomförda granskningen av förmedlingsuppdrag inte funnit något som gett anledning till anmärkning.

Vid en samlad bedömning finner Fastighetsmäklarnämnden därför - om än med största tvekan - att det får anses tillräckligt att nu meddela mäklaren X varning. Nämnden kommer dock att fortlöpande hålla sig underrättad om i vad mån mäklaren X lyckats reglera sin skuld samt i övrigt kontrollera om han uppfyller de krav på lämplighet som ställs på en fastighetsmäklare.

**2003-03-19:8**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Skattemyndigheten i K har anmält fastighetsmäklaren mäklaren X till Fastighetsmäklarnämnden. Det har vid skatterevision av mäklarfirmen A, som ägs och drivs av mäklaren Xs son G, bl.a. framkommit att intäkter för fastighetsvärderingar inte redovisats för räkenskapsåren 1995-2000. Enligt skattemyndigheten har mäklaren X tillgodogjort sig en del av ersättningarna för värderingarna. Till följd härav har mäklaren X upptaxerats med sammanlagt 135 250 kr för taxeringsåren 1996-2001. Han har även påförts skattetillägg.

Mäklaren X har avgett yttrande i ärendet och bl.a. anfört följande. Han åtog sig fastighetsvärderingar åt bankerna. Något anställningsförhållande med mäklarfirmen A fanns inte. Eftersom han var folkpensionär och fick förenklad deklaration tänkte han inte på att extrainkomsterna inte uppgavs till skattemyndigheten av bankerna. Han har inte ingått några uppdragsavtal under år 2002.

Mäklaren X har varit avregistrerad under perioden 9 oktober 1999 - 23 januari 2002.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen bl.a. att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Av 8 § samma lag framgår att Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den som inte längre uppfyller kraven enligt 6 § om det inte rör en förseelse som är ringa eller det kan anses vara tillräckligt att meddela varning.

Bestämmelserna har i huvudsak överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 33) anförs bl.a. följande. Om mäklare 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. För att brottsliga gärningar skall kunna läggas till grund för återkallelse bör i allmänhet krävas att det föreligger en fällande dom.

I förarbetena till nya lagen (prop. 1994/95:14 s. 69) anges att 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.

Mäklaren X har utfört fastighetsvärderingar utan att ta upp inkomsterna till beskattning. Han har därför handlat på ett sätt som gör att hans redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Någon polisanmälan har dock inte gjorts av skattemyndigheten. Med hänsyn härtill är varning en tillräcklig åtgärd.

## **2003-04-09:1**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Mäklaren X dömdes den 14 mars 2002 av V Tingsrätt för stöld i september 2001 till villkorlig dom, fyrtio dagsböter.

För att få en uppfattning om mäklaren Xs verksamhet som fastighetsmäklare begärde Fastighetsmäklarnämnden in akterna avseende fem av mäklaren Xs förmedlingsuppdrag från den 1 januari 2001 till den 1 april 2002. Granskningen av dessa har inte givit anledning till anmärkning.

Mäklaren X har yttrat sig och bl.a. anfört att han anser sig oskyldigt dömd.

#### **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.

2003-04-09:2

I förarbetena till lagen (se prop. 1994/95:14 s. 66) anges att redbarhetsrekvisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet skall motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart.

Tingsrättens dom för stöld har visat att mäklaren X enligt Fastighetsmäklarnämnden har handlat på ett sätt som gör att hans redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Nämnden anser dock att det kan stanna vid en varning.

## **2003-04-09:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om budgivning, depositionsavtal, rutiner för posthantering och kvitton på förmedlingsprovision**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har fastighetsmäklaren X kritiserats för det sätt på vilket han genomfört en budgivning i samband med en förmedling. Kritiken går ut på att mäklaren X drivit upp priset på en bostadsrätt genom ett fiktivt bud.

Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Hennes son önskade köpa en lägenhet och hittade en etta utan dusch utannonserad för 345 000 kr genom fastighetsmäklaren X. På vägen till visningen steg priset på lägenheten från 365 000 kr till 395 000 kr. Detta meddelades av mäklaren X i samband med visningen. Hon blev konfunderad över detta men lade ett bud på 397 000 kr. Detta godkändes inte av mäklaren X som sa att ägaren begärde 405 000 - 410 000 kr. Det var enligt honom dessutom mycket viktigt att hon gav besked direkt eftersom en annons var införd i tidningen till dagen därpå. Hennes son köpte lägenheten den 13 maj 2002 för 405 000 kr. Några veckor senare blev en likadan lägenhet på översta våningen till salu genom en annan mäklare. Hennes son blev då intresserad och kontaktade mäklaren. Det visade sig att lägenheten var i ett mycket gott skick med utsikt samt kvällssol. Mäklaren vid denna affär upplyste ärligt att det inte fanns några andra spekulanter. Hennes son lade ett bud på 335 000 kr vilket ägaren accepterade och lägenheten köptes för detta pris. Detta blev hennes bekräftelse på att den första försäljningen inte gått rätt till. Hon kontaktade säljaren till den lägenhet som sonen först köpte och erbjöd honom handpenningen 40 000 kr som kompensation. Säljaren accepterade att köpet hävdes om han erhöll totalt 56 000 kr. Detta eftersom han tvingades att erlægga ytterligare en provision på 16 000 kr till mäklaren X när lägenheten måste säljas på nytt. Det blev en uppgörelse och hon accepterade att säljaren fick 56 000 kr. På begäran presenterade mäklaren X en spekulantlista där det framgick att det förutom hennes son fanns en person som skulle ha bjudit 395 000 kr. Vid telefonkontakt med denne framkom att han var bekant med mäklaren X och inte varit

i den aktuella lägenheten. Personen hade tre aktiebolag på samma gatuadress som mäklaren X.

Anmälaren har bifogat kopia av en rekommenderad försändelse adresserad till mäklaren Xs mäklarföretag på den adress som anges på mäklaren Xs visitkort och på företagets hemsida. Försändelsen har gått åter med uppgift om att den inte utlösts.

Fastighetsmäklarnämnden har noterat följande från övriga till anmälan fogade handlingar. I köpeavtalet den 13 maj 2002 har överlåtelsen villkorats av att köparen erhåller medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det finns inte något villkor om deposition av handpenningen. Säljaren har i en skrivelse till mäklarföretaget den 26 september 2002 uppgett att han inte fått något kvitto på de två provisionsersättningarna till mäklaren X.

Mäklaren X har anfört följande.

Utgångspriset på lägenheten var satt till 345 000 kr. Då det stod klart för säljaren att det kunde bli budgivning förklarade denne att han accepterade bud över 400 000 kr. I annat fall ville han vänta med en försäljning till mitten av juli då antagningen till högskolorna var klar. I det läget kunde han räkna med ett högre bud för lägenheten. Den spekulant som bjöd 395 000 kr hyrde vid det aktuella tillfället utrymme i en lokal tillhörig fastighetsbyrå. Orsaken till att denne bjöd detta belopp var att han ville vara säker på att få lägenheten men att han inte kunde lägga ett högre bud. På grund av förbiseende upprättades inte något depositionsavtal. Anledningen till att den rekommenderade försändelsen inte blev utlöst hos posten var att meddelandet från posten inte kom adressaten tillhanda. Erlagda mäklararvoden kvitteras på den likvidavräkning som säljaren erhåller. Dessutom erhåller insättaren ett kvitto på insatta medel.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Budgivningen*

Fastighetsmäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan köparen och säljaren. Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning skall gå till. Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det skall vara budgivning och hur den i så fall skall hanteras. Säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den. Handläggningen hos Fastighetsmäklarnämnden är skriftlig. Muntliga förhandlingar eller förhör förekommer inte. Det finns inom ramen för nämndens arbetsformer inte någon egentlig möjlighet att utreda vilka som deltagit i en budgivning. Uppgifter från en mäklare i denna fråga får därför normalt accepteras om det inte visats att uppgiften är felaktig. Nämnden kan inte med stöd av utredningen finna att mäklaren Xs uppgifter om spekulanter är felaktig och finner därför inte anledning att rikta någon kritik mot honom i denna del.

#### *Depositionsavtal*

Mäklaren X har upplyst att han på grund av förbiseende inte upprättat något depositionsavtal. Han har således brutit vad gäller regleringen av villkoren för deposition. För detta skall mäklaren X kritiseras.

2003-04-09:3

#### *Rekommenderat brev som inte lösts ut av mäklaren*

Det är givetvis av högsta vikt att den som skickar en försändelse till en fastighetsmäklare skall kunna utgå från att den tas emot utan dröjsmål. Detta gäller inte minst om avsändaren sänt en rekommenderad försändelse. En mäklare måste därför ha sådana rutiner för sin posthantering att han kan nå på den adress han uppgett för sin mäklarverksamhet. Om så inte är fallet är det en allvarlig brist i verksamheten.

Av utredningen framgår att ett rekommenderat brev som skickats till den fastighetsbyrå där mäklaren X är verksam inte har blivit utlöst. Det sändes till den adress som anges på mäklaren Xs visitkort och företagets hemsida. Mäklaren X har uppgett att något meddelande om försändelsen inte kommit honom tillhanda. Huruvida han har fått något meddelande om försändelsen eller inte är svår att utreda inom ramen för nämndens arbetsformer. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att vad som framkommit i ärendet inte ger underlag för kritik mot mäklaren X i denna del.

#### *Kvitton på förmedlingsprovisioner*

Av utredningen framgår att säljaren av den lägenhet för vilket köpet hävdades erhållit kvitton på förmedlingsprovisionerna först sedan han den 26 september 2002 tillskrivit mäklarföretaget. Den första överlåtelsen ägde rum redan den 13 maj 2002. En uppdragsgivare skall kunna kräva att en mäklare med automatik överlämnar kvitto på förmedlingsprovision i samband med ett uppdrag. Mäklaren X skall därför kritiseras för bristande rutiner i samband med förmedlingen.

#### *Påföljd*

Mäklaren X har inte upprättat depositionsavtal beträffande deponerad handpenning och haft bristande rutiner för kvittering av mottagna provisioner. Mäklaren X har således på två punkter i samband med ett uppdrag brutit i sina ålägganden som fastighetsmäklare. Försummelserna kan sammantaget inte bedömas vara ringa. Med anledning härav skall mäklaren X tilldelas varning.

**2003-04-09:3**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om prövning av mäklarens lämplighet i anledning av anmälares kritik av värdering utförd av mäklaren**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X kritiserats för sin värdering av en fritidsfastighet. Värderingen har gjorts på beställning av en delägare i samband med att en försäljning till andra delägare blivit aktuell.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och begärt att anmälan skrivs av på formella grunder eftersom den inte rör ett förmedlingsuppdrag. Han har angående sin värdering inte anfört annat än att han anser att den var korrekt.

Beträffande den aktuella fastighetens värde är följande av intresse. Den inköptes i januari 1997 för 450 000 kr. Taxeringsvärdet 1999 var 307 000 kr. Den har av annan värderingsman åsatts värdet 525 000 kr i november 2001 och 687 500 kr i december samma år. Fastigheten såldes i maj 2002 för 810 000 kr. Mäklaren X värderade fastigheten i maj 2000 till 400 000 kr.

Den privata branschnämnden Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) ansåg i ett beslut den 13 december 2000 mäklaren Xs värdering för låg och angav i beslutet att man fann det särskilt anmärkningsvärt att han ansett att fastigheten minskat i värde med 50 000 kr från inköpspriset tre år tidigare.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I sin tillsyn över de registrerade fastighetsmäklarna har Fastighetsmäklarnämnden att pröva om en mäklare vid utförande av ett förmedlingsuppdrag handlat i enlighet med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen, dvs. iakttagit god fastighetsmäklarsed. Detta utesluter emellertid inte att nämnden även kan granska mäklarens agerande där han inte haft ett förmedlingsuppdrag men där hans uppdrag haft anknytning till fastighetsförmedling t.ex. genom att det innefattat moment som normalt ingår i ett förmedlingsuppdrag. Det kan t.ex. vara fallet när mäklaren enbart haft i uppdrag att upprätta ett köpekontrakt. Nämndens granskning sker då med utgångspunkt i 12 § fastighetsmäklarlagen där det sägs att en fastighetsmäklare skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Av förarbetena till lagen framgår att 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 (prop. 1994/95:14 s. 76).

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklaren Xs värderingsuppdrag inte haft en sådan anknytning till fastighetsförmedling att hans sätt att utföra det skall bedömas utifrån bestämmelsen i 12 §.

Enligt 6 § första stycket 5 skall en mäklare vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Utöver ovan nämnda tillsyn ligger det därför i Fastighetsmäklarnämndens tillsyn att granska fastighetsmäklarens agerande även i andra hänseenden. Nämnden har därvid att bedöma om en mäklare agerat på ett sådant sätt att han uppfyller de allmänna krav på hederlighet, pålitlighet och integritet som motsvarar de krav som kan ställas på en mäklare. Detta mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart (prop. 1994/95:14 s. 66). Det innebär att nämndens granskning av en mäklare kan avse förhållanden som över huvud taget inte har anknytning till fastighetsförmedling. Det ligger dock utanför nämndens tillsynsroll att närmare granska och utreda hur en mäklare utfört andra uppdrag än fastighetsförmedlingsuppdrag. Endast om det finns ett klart och entydigt material som utvisar att uppdraget missköts eller att mäklaren på annat sätt agerat klandervärt vid det uppdragets utförande kan det läggas till grund för en bedömning av mäklarens allmänna lämplighet.

Fastighetsmäklarnämnden finner mot bakgrund av den utredning som föreligger att det finns anledning att ifrågasätta om mäklaren X utfört sitt värderingsuppdrag på ett

2003-04-09:4

fullgott sätt. Den kritik som kan riktas mot honom härvidlag motiverar dock inte någon särskild påföljd från nämndens sida. Ärendet skall därför skrivas av.

Två ledamöter samt föredragande är skiljaktiga och anför följande.

Vi delar inte uppfattningen att Fastighetsmäklarnämnden enligt 12 § fastighetsmäklarlagen inte kan bedöma hur en fastighetsmäklare utför en värdering. Den som vänder sig till en fastighetsmäklare för att få en värdering utförd gör detta för att få en professionell bedömning av värdet på ett objekt. En fastighetsmäklare som gör en värdering uppträder därför enligt vår mening i sin yrkesroll oavsett om han har ett förmedlingsuppdrag eller inte. Vi anser vidare att en värdering är ett normalt moment i samband med ett förmedlingsuppdrag. Ett separat uppdrag att utföra en värdering bör därför bedömas på samma sätt som när en fastighetsmäklare t.ex. enbart haft i uppdrag att upprätta ett köpekontrakt. Det förefaller således inte rimligt att en värdering enbart skulle kunna granskas utifrån det allmänna kravet på redbarhet som ställs på en fastighetsmäklare. Fastighetsmäklarnämnden borde därför enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ha prövat om mäklaren Xs värdering varit att anse som omsorgsfull och i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed. Värderingen avviker så avsevärt från marknadsvärdet att vi inte anser att så varit fallet. Mäklaren X borde därför erhållit en varning.

**2003-04-09:4**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Mäklaren X har i en skrivelse meddelat att hans son förvärvat en bostadsrätt som han tidigare haft i uppdrag att förmedla. Mäklaren X har på nämndens begäran gett in kopia av uppdragsavtalet, avsägelse av uppdraget, överlåtelseavtalet och ett värdeintyg. Han har även gett in ett avstående från boendekostnadskalkyl och ett depositionsavtal i vilket han som fastighetsmäklare emottagit handpenningen i deposition. Han har vidare gett in ett intyg från säljarens svägerska. Uppdragsavtalet är daterat den 9 december, den skriftliga uppsägningen den 19 december, överlåtelseavtalet den 21 december och värdeintyget den 27 december. Enligt överlåtelseavtalet uppgick köpeskillingen till 175 000 kr. I värdeintyget anges att 175 000 kr +/- 15000 kr bedöms vara lägenhetens marknadsvärde.

Mäklaren X har i huvudsak anfört följande.

Bostadsrätten var aldrig annonserad och säljaren och köparen var bekanta med varandra. Säljaren, som numera avlidit, flyttade under hösten 2002 till ett äldreboende varför det blev aktuellt att avyttra hennes bostadsrätt. Säljaren uttryckte särskilt att hon önskade att han skulle handha affären. Eftersom säljaren var gammal sköttes det



praktiska av dels säljarens svägerska dels säljarens bror. Den 9 december tecknades uppdragsavtal. Hans son hade under en tid letat efter en lägenhet och när han fick kännedom om att lägenheten var till salu förklarade han att han var intresserad. Han kontaktade svägerskan den 10 december och berättade om sonens intresse och att han avsåg att frånträda sitt uppdrag. Svägerskan informerade säljaren som dagen därpå förklarade att hon gärna såg att sonen köpte lägenheten. Den 19 december kontaktades han av svägerskan. Hon föreslog att parterna skulle träffas och skriva kontrakt den 21 december. Av detta skäl blev det bråttom med att säga upp uppdragsavtalet.

I de fall där en mäklare överväger ett självinträde skall mäklaren enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen efter uppsägningen av förmedlingsuppdraget ge säljaren skäligt rådrum, exempelvis för att denne skall kunna anlita en annan mäklare, innan mäklaren får ge sig in i konkreta förhandlingar med säljaren. Vidare skall enligt uttalanden i förarbetena "i stort sett" samma sak gälla i de fall där det är en närstående till mäklaren som är intresserad av att förvärva objektet. Dessa uttalanden är dunkla eftersom en mäklare inte gärna kan förhindra sin närstående att omedelbart förhandla med säljaren. Vad som är skäligt rådrum kan inte besvaras generellt, utan hänsyn måste tas till det enskilda fallet. Syftet med regeln är att mäklaren inte skall kunna utnyttja sin ställning för att gynna en närstående. Regeln är dock inte skriven med tanke på denna situation där alla är personligt bekanta med varandra och där det av detta skäl inte är aktuellt för säljaren att anlita en annan mäklare. Säljaren har erhållit skäligt rådrum. Meddelandet om sonens intresse och hans frånträdande av uppdraget lämnades till svägerskan redan den 11 december och kontrakt skrevs först den 21 december. Enligt säljarens uttryckliga önskemål åtog han sig att upprätta köpekontrakt samt att hålla handpenningen deponerad. Att det i depositionsavtal och kontrakt talas om "fastighetsmäklaren" beror på att dessa formuleringar finns i standardavtalen. Det var även olämpligt att avstå från boendekostnadskalkyl skett samt att kontraktshandlingarna varit försedd med fastighetsmäklarens logotyp.

Denna affär har inte skötts exemplariskt i alla delar. Fastighetsmäklarnämnden bör emellertid beakta att han själv anmält förvärvet till nämnden, att priset enligt intyg är marknadsmässigt och att säljaren inte lidit skada. Syftet med reglerna är att en mäklare inte skall kunna utnyttja sin ställning för att gynna sig själv eller närstående. Reglerna passar således inte alls in i den situation där parterna är personligt bekanta med varandra eller kanske till och med önskar att gynna varandra. Han vill även åberopa ett avgörande av Fastighetsmäklarnämnden av den 21 november 2001 där en mäklare förmedlat sin dotters lägenhet, eller i vart fall hjälpt henne med vissa förmedlingsåtgärder. Nämnden visade i detta fall förståelse för att alla inblandade kände varandra och bedömde av detta skäl förseelsen som ringa. Om Fastighetsmäklarnämnden skulle finna att han åsidosatt god fastighetsmäklarsed bör förseelsen med tanke på omständigheterna inte leda till någon påföljd.

Säljarens svägerska har i ett intyg bl.a. anfört att mäklaren X den 11 december 2002 meddelat att hans son var intresserad av lägenheten och att han av detta skäl måste frånträda sitt uppdrag. Hon anser inte att mäklaren X på något sätt utnyttjat situationen för att gynna sin son.

2003-04-09:4

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till en närstående. I förarbetena till denna bestämmelse (prop. 1994/95 s. 77-78) sägs bl.a. följande.

Förbudet mot att utnyttja ett förmedlingsuppdrag så att mäklaren lämnar rollen som opartisk mellanman för att i stället träda in som uppdragsgivarens motpart innebär att den mäklare som erbjuds att förmedla en fastighet som han själv är intresserad av att förvärva inte kan åta sig ett sådant uppdrag. Han måste direkt avböja det erbjudna uppdraget. Med hänsyn till det intresse som bär upp regeln skulle det strida mot god fastighetsmäklarsed om mäklaren, innan han gett till känna sitt eget intresse, skulle utnyttja situationen till att gå in i diskussioner med säljaren om villkoren för försäljningen och liknande frågor. Mäklaren bör därför omedelbart redovisa skälen för att han inte kan åta sig uppdraget. Mäklaren bör hantera situationen på det beskrivna sättet inte bara när han är helt klar över sitt intresse av att själv förvärva säljarens fastighet utan i alla situationer där han känner att han under vissa förutsättningar kan komma att bli intresserad av ett förvärv för egen del. Inte heller i situationer av det senare slaget kan nämligen mäklaren - om han åtar sig uppdraget - förväntas leva upp till den opartiska ställning som hans uppdragsgivare har rätt att vänta sig.

Även om mäklaren vid den första kontakten med en säljare inte har något eget intresse av den fastighet han enligt uppdragsavtalet skall förmedla, kan det naturligtvis av olika skäl inträffa att mäklaren, först sedan han påbörjat ett uppdrag, får ett eget intresse av att förvärva fastigheten. I en sådan situation har han endast två alternativ. Antingen får han hålla tillbaka sitt eget intresse och fullfölja förmedlingsuppdraget i enlighet med avtalet, eller så får han säga upp förmedlingsavtalet och ange sina skäl för det. Det senare alternativet kan vara till nackdel för säljaren därför att försäljningen fördröjs, med det kan också tänkas vara till gagn för säljaren, exempelvis om det till slut visar sig att mäklaren i konkurrens med andra intresserade erbjuder det högsta priset.

När en mäklare valt att säga upp förmedlingsuppdraget kan det inte godtas att han omedelbart tar upp regelrätta förhandlingar med säljaren om ett förvärv. Han skulle då utnyttja sin ställning på ett otillbörligt sätt. Han måste ge säljaren skäligt rådrum att t.ex. anlita en annan mäklare och först därefter agera i konkurrens med andra presumtiva köpare och på lika villkor.

-----

Frågan hur en mäklare praktiskt skall förfara med hänsyn till förbudet mot överlåtelse till en närstående kan i stort sett besvaras genom en hänvisning till vad som ovan sagts om en mäklare som har ett eget intresse av säljarens fastighet. Situationen är i princip densamma.

Fastighetsmäklarnämnden vill först framhålla följande. Om mäklaren X redan när han åtog sig uppdraget haft anledning anta att sonen var intresserad av lägenheten borde han, mot bakgrund av uttalandena ovan, överhuvudtaget inte åtagit sig uppdraget.

Uppdragsavtalet tecknades den 9 december. Mäklaren X har anfört att han dagen därpå kontaktat svägerskan och sagt att han avsåg att frånträda uppdraget på grund av sonens intresse. Mäklaren X har vidare anfört att han sade upp uppdraget muntligt den 11 december och svägerskan har intygat detta. Uppdraget sades därefter upp skriftligt den 19 december.

Fastighetsmäklarnämnden anser i princip att mäklaren X formellt borde sagt upp uppdraget skriftligt redan den 11 december eftersom det då stod klart att sonen var intresserad av att köpa. Mäklaren X har vidare genom att vid affärens genomförande ange företagens logotyp på dokument och genom att upprätta avstående från

boendekostnadskalkyl samt ett depositionsavtal agerat som fastighetsmäklare fastän uppdraget sagts upp. Han har därför visat bristande insikter om vad som krävs av en fastighetsmäklare i den uppkomna situationen. Med hänsyn till omständigheterna i det aktuella fallet bedömer nämnden dock förseelsen som ringa. Påföljd kan därför underlåtas.

## **2003-04-09:5**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppsägning av uppdragsavtal och krav på ersättning**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en fastighet ifrågasatt mäklaren Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Han tecknade den 15 oktober 2002 ett tre månaders ensamrättsavtal med mäklaren X angående försäljningen av fastigheten. Den 12 november förhörde han sig om det gick att häva avtalet. Den 14 november erbjöd han mäklaren X 10 000 kr för att bli löst från avtalet. Den 25 och 29 november ringde spekulanter och ville titta på fastigheten. Han hänvisade till mäklaren X som sade att huset var sålt. Den 30 november togs fastigheten bort från hemsidan på Internet. När han i telefonsamtal med mäklaren X den 3 december önskade en förklaring till detta uppgav denne att han uppfattat att huset var sålt och att han därför inte skulle göra något ytterligare. Efter den 12 november lät mäklaren X avtalet löpa ut till den 15 januari utan att vidta någon åtgärd.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande.

Den 15 oktober 2002 fick han uppdraget som gällde t.o.m. den 15 januari 2003. Fastigheten hade då varit ute till försäljning under ca 10 månader. Först hade säljaren på egen hand försökt sälja fastigheten. Därefter hade en annan mäklare haft uppdraget under 6-7 månader. Säljaren berättade att strax före det att han erhöll uppdraget fanns en köpare (MW) på 2,3 miljoner kr och att denne gjort en besiktning. Vid besiktningen framkom fel och brister som medförde att MW prutade och det blev därför inte något köp.

Den 18 oktober lade han ut objektet på Internet och den 30 oktober infördes en tidningsannons. Fastigheten visades den 31 oktober till 4 november för omkring 15 kunder varav tre visade intresse. En kunde tänka sig ca 2,2 miljoner kr plus/minus 100 000 kr, men kunde inte bestämma sig. De andra var intresserade runt 2 miljoner kr. Fastigheten annonserades ut på nytt den 8 november utan att någon visade intresse.

Den 21 oktober, precis när han lagt ut fastigheten på nätet, ringde MW. Denne berättade att han varit intresserad av fastigheten tidigare och att han nu bjöd

2003-04-09:5

2,1 miljoner kr. Detta framfördes till säljaren som omgående avvisade budet. MW ringde ytterligare ett antal gånger för att höra hur det gick. Den 12 november bjöd MW 2,25 miljoner kr på villkor att säljaren godtog det samma dag. MW skulle annars köpa en annan fastighet dagen därpå. Han framförde budet till säljaren som avvisade detta då han ville ha ut 2,3 miljoner kr.

Den 14 november ringde säljaren och ville säga upp förmedlingsuppdraget omgående utan att betala någon ersättning till honom. Som grund anförde säljaren att en kund från tiden då säljaren själv annonserade hörts av och ville köpa fastigheten för 2,3 miljoner kr. Han upplyste säljaren om att han ville ha betalt för sina utlägg och för nedlagda timmar om säljaren sade upp uppdraget. Han erbjöd säljaren att bli löst från avtalet för 50 000 kr. Säljaren blev arg och erbjöd 10 000 kr. Den 18 november fick han ett brev från säljaren med samma erbjudande. Han svarade inte. Hans uppfattning var att han redan diskuterat detta med säljaren. Någon uppsägning skedde inte. Objektet fanns kvar på Internet men efter mycket funderande tog han bort fastigheten från Internet den 30 november. Han trodde att säljaren själv avsåg att sälja eller hade sålt fastigheten.

Omkring den 4 december ringde säljaren och frågade varför han tagit bort fastigheten från Internet. Säljaren sade åt honom att arbeta vidare och redovisa sina åtgärder. Han upplyste säljaren om att han fått uppfattningen att denne själv skulle sälja eller hade sålt sin fastighet. Någon uppsägning skedde inte nu heller. Den 9 december fick han ett brev från säljaren där denne skrev att han förväntade sig att han arbetade vidare med försäljningen av fastigheten. Han uppfattade att den köpare som säljaren haft kanske inte längre fanns kvar och lade på nytt ut objektet på Internet. Säljarens påstående om att han krävt 100 000 kr i ersättning stämmer inte. Han uppfattade säljaren som svår att prata med. Varje samtal efter den 14 november har avslutats genom att säljaren slängt luren i örat på honom. Han hade gärna löst säljaren från uppdraget mot rimlig ersättning. Han beräknade sina kostnader för uppdraget till totalt ca 49 500 kr varav 20 000 kr för annonser och ca 32 250 kr för 25 timmars arbete.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av uppdragsavtalet. Enligt avtalet skall ersättning till mäklaren X utgå i form av provision. Det anges att ingen kostnad utgår för uppdragsgivaren om något bindande köp inte kommer till stånd. Beträffande uppsägning anges att det gäller en ömsesidig uppsägningstid om tio dagar under tid utan ensamrätt. Det finns inget villkor som reglerar eventuellt skadestånd vid uppsägning utan giltig anledning.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Hanteringen av uppsägningen*

Av utredningen framgår att säljaren per telefon den 14 november och skriftligt den 18 november kontaktat mäklaren X för att säga upp uppdragsavtalet. Mäklaren X har uppgett att han trodde att säljaren själv skulle sälja eller hade sålt fastigheten och han har tagit bort objektet från Internet. Han har därefter på nytt lagt ut fastigheten på Internet. Detta sedan säljaren i brev den 9 december skrivit att han förväntade sig att mäklaren X skulle fortsätta med förmedlingen. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklaren X i den uppkomna situationen skulle gjort klart för säljaren huruvida han ansåg att uppdragsavtalet alltjämt gällde eller sagts upp. Detta gäller även om säljaren och mäklaren X inte varit ense om den ersättning som mäklaren X kunde vara

berättigad till vid en uppsägning från säljarens sida. Mäklaren X har således inte varit tillräckligt aktiv för att klarlägga om han alltjämt haft ett uppdrag eller inte. Han har härigenom åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

#### *Kravet på ersättning*

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning till fastighetsmäklare. Däremot kan nämnden pröva om det sätt på vilket mäklaren agerat i en ersättningsfråga är förenligt med bestämmelsen i 12 § fastighetsmäklarlagen, att mäklaren i allt skall iaktta god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett flertal ärenden klargjort att båda parter ensidigt kan säga upp ett uppdragsavtal. Den som säger upp ett avtal utan giltig anledning kan dock bli skadeståndsskyldig. Det har i ärendet inte framkommit att anmälaren haft något giltigt skäl för sin uppsägning. Om det inte skriftligen överenskommits annat mellan mäklaren och uppdragsgivaren, har mäklaren vid obefogad uppsägning inte rätt till annan ersättning än vad som följer av god fastighetsmäklarsed dvs. ersättning för de faktiska kostnader han haft i form av utlägg. Den enda överenskommelse som finns om mäklaren Xs rätt till ersättning är den om rätten till provision vid ett bindande köp. Det finns således ingen överenskommelse om storleken av eventuellt skadestånd. Mäklaren X har därför inte haft rätt att kräva ersättning för nedlagt arbete utan endast för de utlägg som varit nödvändiga för uppdragets utförande. Han har genom att framställa krav på högre ersättning än vad han varit berättigad till åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Detta motiverar i sig varning.

#### *Påföljd*

Mäklaren X har dels brutit i sin hantering vad avser säljarens uppsägning dels framställt ett oberättigat krav på ersättning. För detta skall han meddelas varning.

**2003-04-09:6**

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

#### **Bakgrund**

Köparna till en jordbruksfastighet har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden inledningsvis gjort gällande att X brutit i sitt uppdrag som mäklarassistent. De har bifogat kopior av köpekontrakt, nyttjanderättsavtal, fastighetsutdrag, utskrift från webbplatsen Bovision.se, karta m.m.

Anmälarna har anfört bl.a. följande. De trodde först att X representerade företaget A i G. Därefter har de varit i kontakt med företaget och fått den informationen av företaget A att X i just detta fallet agerade på egen hand som privatperson men att han fick använda sig av företagets standardblanketter och teknik.

Det började med att de såg annonsen på Hemnet och kontaktade företaget A som gav dem Xs telefonnummer och adress i S. De kom då i kontakt med honom och tittade på fastigheten. De var övertygade om att X skulle följa mäklarlagen och att det var företaget A i G som hade ansvaret för avtalet och att det undertecknades på ett korrekt sätt.

2003-04-09:7

X har inkommit med yttrande och anfört att han haft en fullmakt från ägaren att sälja fastigheten i fråga. Han har inte någon som helst förståelse för att detta skulle utgöra yrkesmässig förmedling av fastigheter.

Någon fullmakt har inte bifogats yttrandet.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare handlagt tre ärenden under åren 1996 - 2000 där Xs medverkan vid fastighetsöverlåtelser har ifrågasatts.

### **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 fastigheten. 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 bedömning 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 enskilda tillfälle (se prop. 1994/95:14 s. 63 jämfört med prop. 1983/84:16 s. 27 f.).

Med hänvisning till de uppgifter som anmälaren lämnat om Xs verksamhet samt vad som framkommit beträffande marknadsföringen och utformningen av de dokument som X upprättat finner Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X verkat som fastighetsmäklare trots att han inte är registrerad hos nämnden.

**2003-04-09:7**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring utan skriftligt uppdragsavtal, utformning av villkor i köpekontrakt och uppgift om ägare i objektsbeskrivning m.m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en fastighet. Anmälaren, som företräds av sin dotter, anser att köpekontraktet och tilläggskontraktet innehåller villkor som inbjuder till tvister. Vidare anför anmälaren att handpenning har erlagts nästan en månad efter köpekontraktets tecknande. Dessutom har köparen erhållit nyckel till fastigheten före kontraktsdagen och påbörjat renoveringsarbeten som överskrider vad som avtalats.

Till anmälan har fogats bl.a. kopior av uppdragsavtal, köpekontrakt och tilläggsavtal till köpekontrakt.

Enligt uppdragsavtalet gäller uppdraget *tillsvidare från 2001-09-05*. Uppdraget är förenat med ensamrätt *från 2001-09-05 till 2001-12-04*. Dateringarna av uppdragsgivarens och mäklarens underskrifter är ändrade för hand till 2001-11-18 respektive 2001-11-20.

I köpekontraktet som undertecknats den 3 juni 2002 anges beträffande tillträdesdagen *Enligt överenskommelse, dock senast 2002-08-31*. Beträffande handpenningen anges att den skall erläggas senast 2002-07-01. I §15 finns följande överenskommelse *Säljare och köpare är överens om att köparen får disponera och renovera fastigheten från 2002-06-01. Köparen övertager driften - uppvärmning, el, sotning och VA - på fastigheten från 2002-07-01. Köparen är medveten om att säljaren flyttstädar under juni månad 2002. Skulle köparen bryta detta köpekontrakt har köparen ej rätt till ersättning för nedlagt arbete och material.*

I tilläggsavtalet som undertecknats den 11 juni 2002 görs följande tillägg *§15 – förtydligande - disponera och renovera: Köparen ämnar iordningställa fönsterbågar inkl karm, måla invändiga dörrar, element samt sköta gräsmattan och rensa rabatterna.*

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet och tillbakavisat kritiken. Hon har i huvudsak anfört följande.

Fastigheten hade tidigare utannonserats flera gånger privat under 2000 och 2001. Säljaren tog kontakt i mitten av augusti 2001 och de träffades på fastigheten den 27 augusti 2001. Detta resulterade i att hon fick förmedlingsuppdraget. Annonsering har skett den 11 september och den 9 oktober 2001 och den 3 maj 2002. Samtidigt har fastigheten varit utannonserad på Internet och inne på kontoret. Visning har skett vid 15 tillfällen från den 12 september 2001 till den 6 maj 2002. Fastigheten hade stått tom sedan november 2000 efter att säljaren flyttat till ett äldreboende. Säljaren kunde själv fatta beslut om försäljningen.

I februari 2002 lade köparen ett bud på fastigheten. Fastigheten var svårsåld och i ett akut behov av omhändertagande. Köparen uppställde särskilda villkor för sitt köp. Hon önskade bl.a. få tillgång till fastigheten före tillträdet för att kunna göra den bebodig för egen del. Parterna diskuterade villkoren för detta mycket ingående just med tanke på de risker som finns med ett sådant arrangemang. Även säljarens barn hade en intern diskussion om villkoren. Säljaren valde slutligen att gå med på köparens krav för att få till stånd en försäljning. Budet accepterades av säljaren i maj 2002. Efter det att köpekontraktet undertecknats fortsatte diskussionen. Ett tilläggsavtal upprättades i syfte att undanröja alla oklarheter.

Enligt uppgift från köparen har godkännande lämnats från säljarens son för ytterligare renoveringar utöver de som nämnts i tilläggskontraktet. Detta hade hon inte någon som helst kännedom om. Sonen har tillstått att han lämnat sitt tillstånd för ytterligare åtgärder. Parterna var väl medvetna om vad som kunde hända om köparen skulle bryta avtalet. Villkoren hade noggrant gått igenom. Säljaren var beredd att ta risken

2003-04-09:7

med att avsluta fastighetsaffären på dessa villkor. Hennes kontakter med säljaren har varit mycket goda. Hon har också varit mycket mån om att informera säljarens barn.

Den utskrift av objektsbeskrivningen som mäklaren X bifogat yttrandet saknar uppgift om ägare till fastigheten.

Mäklaren X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med följande kompletterande uppgifter.

Säljarens dotter uppträdde inledningsvis som ombud för säljaren och det var också dottern som i praktiken lämnade uppdraget till henne. Hon fick ett e-mail från henne den 5 september med ett godkännande att börja arbeta med försäljningen. Samma dag avsånde hon ett brev till dottern med en begäran om bl.a. skriftlig fullmakt. Med detta brev följde det skriftliga uppdragsavtalet för underskrift. Av olika anledningar blev det bestämt att säljaren själv skulle underteckna uppdragsavtalet men detta dröjde tyvärr ända till november. Datum för uppdragsgivarens undertecknande var ändrat då hon återfick dokumentet. Hon ändrade själv datumet för sin egen underskrift. Hon ansåg att hon genom det meddelande som lämnats av säljarens dotter hade ett sorts skriftligt uppdrag.

Till yttrandet har bl.a. bifogats utskrift av ett e-postmeddelande till mäklaren X från anmälarens dotter den 5 september 2001. Meddelandet inleds med följande text *Vi ger Dig nu klartecken att arbeta vidare med försäljningen av (anmälaren) fastighet och avslutas med Undertecknad emotser Din bekräftelse på uppdraget, hur det läggs upp och från vilken dag det gäller. ---*

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Uppdragsavtalet - skriftlighetskrav*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligt. Bestämelsen är tvingande i konsumentförhållanden. Med skriftlighetskravet uppnås bl.a. att uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren klargör att ett avtal verkligen har träffats samt uppdragsavtalets närmare innehåll. Av mäklaren Xs egna uppgifter framgår att annonseringen av objektet inleddes den 11 september 2001 och att första visningen genomfördes den 12 september 2001. Marknadsföring har dessutom förekommit på Internet samt på förmedlingsföretagets kontor och i skyltfönster. Skriftligt förmedlingsuppdrag undertecknades av säljaren först den 18 november 2001. Det e-postmeddelande som avsänts är inte att likställa med ett skriftligt förmedlingsuppdrag. Dessutom framgår av meddelandet att avsändaren förutsatte att hon skulle få en bekräftelse på uppdraget med uppgifter om uppdragets omfattning. Genom att marknadsföra och visa fastigheten utan att ha ett skriftligt avtal med fastighetsägaren har mäklaren X åsidosatt en tvingande regel i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar varning.

#### *Villkor om köparens rätt till tillgång till fastigheten före tillträdet*

Enligt 12 § skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Enligt 19 § skall mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Det åligger en mäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och se till att båda parter har uppfattat



villkoren på samma sätt. Mäklaren skall utforma villkoren i kontraktet på ett sådan sätt att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att det finns uppenbara risker med avtal om att fastigheten upplåts till en köpare före det egentliga tillträdet. Nämnden saknar dock anledning att ifrågasätta mäklaren Xs uppgifter om att parterna särskilt diskuterat denna risk och att såväl köpekontraktet och tilläggsavtalet utformats för att återge den gemensamma partsviljan. Ingenting i ärendet talar för att det skulle vara villkorens utformning i sig som föranlett oklarheter mellan parterna. Nämnden finner dock anledning att erinra om vikten av att villkor utformas med erforderlig precisering.

#### *Objektsbeskrivningen*

Enligt 18 § första stycket skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning över fastigheten. Denna objektsbeskrivning skall innehålla vissa, i lagen särskilt angivna, uppgifter om fastigheten. Av 17 § följer att uppgift skall lämnas om vem som äger rätt att förfoga över fastigheten. I den objektsbeskrivning som mäklaren X inlämnat saknas uppgift om ägaren till fastigheten. På den punkten har mäklaren X åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar varning.

#### *Övrigt*

Vad anmälaren anfört om handpenningen och påbörjad renovering ger inte anledning till kritik av mäklaren Xs agerande.

#### *Påföljd*

Mäklaren X skall meddelas varning för att hon påbörjat förmedlingsåtgärder innan hon fått ett skriftligt uppdrag samt för bristen i objektsbeskrivningen.

### **2003-05-07:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om s.k. besiktningsklausul**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

En köpare förvärvade den 13 maj 2002 en fastighet genom förmedling av mäklaren X. I köpekontraktet infördes ett villkor om besiktning och en rätt för köparen att senast den 20 maj begära återgång av köpet för det fall besiktningen skulle utvisa att det fanns fukt- eller mögelskador eller andra allvarliga fel. Köparen har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för dennes agerande i samband med förmedlingen.

2003-05-07:1

Köparen har uppgett att han den 17 maj upptäckte att det fanns myror som angripit virket på framsidan, att det var röta på virket på baksidan samt att det dessutom var fukt på marken i torpargrunden. Han har vidare uppgett att en besiktningsman som undersökte fastigheten efter den 20 maj konstaterade vissa brister. Enligt köparen har mäklaren X ansett att felet var en bagatell och sagt att en snickare skulle åtgärda det som behövdes. Han anser sig inte haft någon möjlighet att häva köpet eftersom besiktningen var på en fredag eftermiddag och det därefter var tre helgdagar i samband med pingst. Köparen anser sig lurad och förd bakom ljuset av mäklaren X, som han uppger har agerat partiskt, djupt oprofessionellt och ojust. Vidare har köparen ifrågasatt riktigheten av ett av mäklaren X upprättat tillägg till köpekontraktet.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och sammanfattningsvis anfört följande. Köpare och säljare besiktigade fastigheten tillsammans den 17 maj. Då fanns fortfarande hävningsrätten kvar. Enligt säljaren skulle hon byta ut allt rötskadat material. Han fick besked om att bägge parter var överens om detta. Den 21 maj träffades han, köparen, säljarens man och en snickare. Köparen och säljaren var överens om att säljaren skulle ersätta röt- och fuktskadat material med nytt samt byta ut skadade syllar. I slutet på vecka 21 ringde köparen och hade beställt en besiktningsman. Han förklarade att denne självklart fick besiktiga fastigheten, men att säljaren åtagit sig att reparera skadan och att förbehållet för besiktning med hävningsrätt förföll den 20 maj. Den 3 juni besiktigades fastigheten och besiktningsmannen konstaterade samma skada. Vid en efterbesiktning den 23 juli av samma besiktningsman konstaterade denne att skadan var åtgärdad men köparen tyckte att några fasadbrädor inte såg snygga ut. Dessa var dock inte fukt- eller rötskadade.

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat bl.a. ett tilläggsavtal till köpekontraktet. Där finns följande text under rubriken Tillägg. *Till köpekontrakt ingånget 2002-05-13 avseende ovanstående överlåtelseobjekt avtalar härmed köpare och säljare om följande tillägg: Säljaren har tagit bort det rötskadade o fuktskadade materialet som fanns under fönster vid vardagsrum o ersatt det med nytt samt bytt ut dom syllar som var skadade. Säljaren har undertecknat dokumentet den 18 juli 2002. Det finns inte någon underskrift av köparen.*

Köparen som tagit del av det ingivna tilläggsavtalet har uppgett att han inte tidigare sett det och därför inte undertecknat det.

Mäklaren X har yttrat sig över detta och uppgett följande. Avsikten med tilläggsavtalet var att det skulle vara en bekräftelse på utförda arbeten. Säljaren undertecknade tilläggsavtalet på tillträdesdagen. Avsikten var att även köparen skulle skriva under tilläggsavtalet som en bekräftelse. Att bara säljaren undertecknade avtalet berodde på osämja mellan säljaren och köparen och att de därför inte ville träffas.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Det ligger i mäklarens uppdrag att upprätta överlåtelsehandlingarna. De förslag till villkor som han presenterar för parterna måste vara klara och tydliga samt anpassade

efter de aktuella förhållandena. Mäklaren skall därvid diskutera innebörden av de olika villkoren med parterna. Han har även en skyldighet att vid senare oklarheter avseende tillämpligheten av olika avtalsvillkor förklara innebörden av villkoren. Villkor som ger köparen rätt att begära återgång av köpet bör innehålla uppgift om hur och till vem en begäran om återgång av köpet skall riktas. Utan sådana uppgifter finns det risk för att köparen tror att hävningsförklaringen skall lämnas till mäklaren, även där man inte avtalat om detta. Detta kan leda till att köparen missar sin rätt till återgång.

I det av mäklaren X upprättade köpeavtalet finns en rätt för köparen att senast den 20 maj 2002 begära återgång av köpet om det vid besiktning skulle visa sig att fastigheten var belastad med fukt- eller mögelskador eller andra allvarliga fel och brister. Det kan konstateras att klausulen saknar erforderliga preciseringar. Det är också anmärkningsvärt att den angivna sista dagen för rätten att begära återgång av köpet är en helgdag. Annat har dock inte framkommit än att köparen var införstådd med denna tidsfrist. Enligt mäklaren X har säljaren och köparen före tidfristens utgång kommit överens om åtgärder i anledning av framkomna skador. Nämnden har ingen anledning att ifrågasätta denna uppgift.

Mäklaren X har upprättat ett tilläggsavtal till köpekontraktet. Avsikten med tilläggsavtalet var enligt honom endast att få en bekräftelse på de arbeten som utförts på fastigheten. Att ge en sådan bekräftelse formen av ett avtal är dock inte lämpligt, särskilt när det endast kommit att undertecknas av säljaren. Fastighetsmäklarnämnden vill därför framhålla vikten av att mäklare upprättar dokument som beskriver de verkliga förhållandena.

Med de påpekanden som gjorts anser Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

**2003-05-07:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om hantering av förmedlingsuppdrag när mäklarens anställningsförhållande upphört**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från ägaren av ett fritidshus. Han ingick den 2 oktober 2002 ett avtal med mäklaren X om att denne skulle förmedla försäljningen av fritidshuset. Avtalet gällde med ensamrätt från den 2 oktober till den 1 januari 2003 och löpte därefter tills vidare.

Anmälaren har i sammandrag uppgivit följande.

2003-05-07:2

Han kontrollerade den 15 oktober att fritidshuset annonserades ut på Hemnet. I november kontaktades han av mäklaren X som framförde ett bud. Han meddelade mäklaren X att han önskade ett högre belopp. Mäklaren X återkom några dagar senare och meddelade att spekulanten inte beviljats lån. Efter denna kontakt var det tyst.

Den 13 januari 2003 mottog han ett brev från det mäklarföretag där mäklaren X var anställd. I brevet informerades han om att företaget skulle gå samman med ett annat företag från och med den 15 januari.

Den 3 mars gick han åter in på Hemnet. Han fann då att hans fritidshus inte längre fanns kvar. Han ringde då omedelbart till mäklaren Xs mobiltelefon, men fick en ton som betyder att numret upphört. Han ringde då till företagets växel varifrån han kopplades vidare till det nya företaget. Där fick han mobilnumret till en annan mäklare från det gamla mäklarföretaget. När han blev uppringd av denne mäklare fick han för första gången veta att mäklaren X slutat sin anställning i december 2002. Denne mäklare uppgav vidare att han inget visste om det aktuella fritidshuset eftersom mäklaren X helt skött uppdraget. Vid en senare kontakt uppgav han dock att han hittat alla uppgifter om huset och sade att det måste "ha försvunnit" när de flyttade sina till salu fastigheter till det nya företaget.

Mäklaren X har i ett yttrande anfört att hans anställning upphörde den 1 december 2002 och att han inte känner till vad som hänt därefter. Han har vidare anfört följande. "Förmodligen har det hänt något i hanteringen som gjort att [anmälares] sommarhus inte blivit uppdaterat. Själv har jag inte haft någon som helst möjlighet att uppdatera mig i ärendet. Ansvaret ligger helt på ägarna."

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Mäklaren Xs anställning upphörde under uppdragsavtalets ensamrättstid. Av mäklaren Xs yttrande framgår att han ansett att även det förmedlingsuppdrag han åtagit sig gentemot anmälares därmed upphört.

Ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för mäklaren. När en mäklare åtar sig ett uppdrag har han ett ansvar för att det kan fullföljas. Att mäklarens anställning upphör innebär därför inte att hans åtaganden gentemot den som gett honom ett förmedlingsuppdrag också upphör. Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning har mäklaren inte någon självklar rätt att säga upp avtalet eller på annat sätt avbryta det enbart därför att hans anställning upphör. Det beror helt på omständigheterna kring anställningens upphörande. Det kan tilläggas att det för en anställd mäklare kan vara lämpligt att redan i anställningsavtalet reglera vad som skall gälla om anställningen upphör så att mäklaren kan fullfölja de förmedlingsuppdrag han åtar sig.

För den som anlitar en mäklare kan det vara av betydelse vilket företag mäklaren arbetar i; som anställd eller egen företagare. Valet av mäklare kan ha baserats på det renommé ett visst företag har eller det koncept som mäklarna vid ett visst företag arbetar med. Fastighetsmäklarnämnden anser därför att mäklaren skall underrätta uppdragsgivaren om mäklaren slutar vid det företag där han arbetade när förmedlingsuppdraget ingicks. Uppdragsgivaren skall då ges möjlighet att säga upp avtalet utan att mäklaren ställer något krav på ersättning på grund av uppsägningen.

Av mäklaren Xs egna uppgifter framgår att han inte tagit något ansvar för att det uppdrag han åtagit sig, dvs. att förmedla anmälares fastighet, kunnat fullföljas trots att hans anställning upphört. Han har inte ens underrättat anmälares om de ändrade förhållandena. Han har inte heller försäkrat sig om att anmälares genom hans tidigare arbetsgivare fått hjälp med att lösa den uppkomna situationen. Mäklaren X har härigenom på ett flagrant sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

### **2003-05-07:3**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om konkurrerande provisionsanspråk m.m.**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

##### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en fastighetsmäklare som gör gällande att mäklaren X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att förmedla en fastighet under den tid som anmälares hade ett uppdrag att med ensamrätt förmedla samma objekt. Anmälares menar att mäklaren X haft kännedom om anmälares uppdrag.

Mäklaren X har i yttrande tillbakavisat kritiken och anfört följande.

Hennes förmedlingsuppdrag hade sagts upp av säljarna och hon bekräftade uppsägningen den 26 juni 2002 men "reserverade sig med två spekulanter". Samtidigt informerade hon om att provision skulle tillfalla henne om någon av dessa förvärvade huset efter förmedlingsuppdragets slut. Säljarna har härefter anlitat en annan mäklare, anmälares. Efter ca 3, 5 vecka återkom en av spekulanterna och meddelade att han önskade köpa fastigheten. Hon underrättade säljarna som gav anmälares en tid att följa upp sina kunder. Då detta inte ledde till någon affär beslutade sig säljarna för att sälja fastigheten genom henne till spekulanten. Hon upprättade ett köpekontrakt som parterna undertecknade den 6 augusti 2002. Härefter har anmälares kontaktat henne för en uppgörelse om provisionen men de har inte lyckats nå en uppgörelse. Anmälares skickade en faktura till säljarna som skulle betalas inom tio dagar. I annat fall skulle fakturan skickas vidare till kronofogdemyndigheten. För att hjälpa säljarna ur detta problem upprättades ett tilläggsavtal så att en del av den deponerade handpenningen kunde utbetalas till dem. Tillträde har skett och parterna har varit nöjda med både informationen och affärens genomförande.

Anmälares har skickat in två uppdragsavtal som hon tecknat med respektive säljare den 9 juli 2002. Uppdragen är enligt villkoren förenade med ensamrätt till den 8 oktober 2002.

Det avtal om förmedlingsuppdrag som mäklaren X bifogat sitt yttrande har undertecknats av henne den 25 september 2001 och av säljarna den 26 september 2001. Avtalet gällde med ensamrätt till den 24 december 2001.

2003-05-07:4

Mäklaren X har inkommit med bl.a. beslut från Mäklarsamfundets Ansvarsnämnds sammanträde den 20 november 2002. Av beslutet framgår att anmälaren bl.a. ålagts att mot faktura vidarebefordra den av uppdragsgivaren mottagna provisionen till mäklaren Xs arbetsgivare till vilken hon överlåtitt sin rätt till provision.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Mäklaren X har kritiserats av en konkurrerande fastighetsmäklare för att hon under anmälares ensamrättstid medverkat till försäljning av den fastighet som anmälaren hade i uppdrag att förmedla. Av utredningen framgår att säljarna riskerat att få betala dubbla provisioner.

Fastighetsmäklarnämnden prövar inte ekonomiska tvister men kan, med utgångspunkt från fastighetsmäklarlagens bestämmelse om god fastighetsmäklarsed, göra en bedömning av om en mäklare framställt ett oberättigat krav, vilket mäklaren i så fall kan kritiserats för.

Ett uppdragsavtal med ensamrätt innebär enligt 21 § fastighetsmäklarlagen att en fastighetsmäklare har rätt till förmedlingsprovision oavsett om objektet under uppdragstiden försäljs genom mäklarens eller någon annans försorg. Det förhållandet att mäklaren X - under den tid en annan mäklare haft förmedlingsuppdrag med ensamrätt avseende den aktuella fastigheten - på säljarnas beställning upprättat ett köpekontrakt mellan säljarna och en spekulant som hon tidigare anvisat föranleder inte någon kritik.

Vad som i övrigt kommit fram beträffande mäklaren Xs agerande föranleder inte heller någon kritik från Fastighetsmäklarnämndens sida

**2003-05-07:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om villkor i förmedlingsavtal, konkurrerande provisionsanspråk, krav på ränta m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har i samband med handläggningen av ett tillsynsärende beträffande en annan fastighetsmäklare uppmärksammat på mäklaren Xs agerande i en förmedling. Hon har i det ärendet i sammandrag lämnat följande uppgifter. Ägarna av en fastighet kontaktade henne i slutet av maj 2002. De hade tidigare anlitat en annan mäklare. Hon uppmanade dem då att säga upp uppdraget med den först anlitade mäklaren. Uppdragsavtal tecknades mellan mäklaren X och uppdragsgivarna den 9 juli 2002 med ensamrätt till den 8 oktober 2002. Fastigheten såldes genom den först anlitade mäklarens försorg genom köpekontrakt som tecknades den 6 augusti 2002.

Mäklaren X har begärt provision med hänvisning till att fastigheten sålts under hennes ensamrättstid. Beloppet har erlagts av uppdragsgivarna. Den först anlitade mäklaren har genom sin arbetsgivare framställt krav på ersättning från mäklaren X med motsvarande belopp sedan ärendet prövats i Mäklarsamfundets ansvarsnämnd.

I de avtal om förmedlingsuppdrag som getts in av mäklaren X finns följande villkor om tidigare uppdrag. *Uppdragsgivaren upplyser att annan fastighetsmäklare tidigare inte har anlitats för förmedling av objektet.* De två fastighetsägarna har undertecknat var sitt likalydande uppdragsavtal. Den ene har dock på sitt avtal vid detta villkor gjort följande tillägg för hand *Svensk Fastighetsförmedl har försökt!/ U...* Beträffande förfallodag finns följande villkor i avtalen. *Provisionen är förfallen till betalning vid anfordran då rätt till provision föreligger och överlåtelseavtal utväxlats mellan säljare och köpare.*

En kopia av en faktura daterad den 20 augusti 2002 och ställd till uppdrags-givarna har getts in av mäklaren X. Av fakturan framgår att kravet avser förmedlingsprovision om 5 % på köpeskillingen. I fakturan anges vidare att *Efter förfallodagen debiteras dröjsmålränta med diskonto + 20 %. --- Betalnings-/Förfallodag 2002-08-30.*

I det följebrev som mäklaren X skickade med fakturan finns bl.a. följande påståenden. *Rätt till provision under min ensamrätt för försäljning av V --- Då ni har sålt fastigheten under min ensamrättstid har jag rätt till provision. Jag skickar fakturan på provisionen vi har kommit överens om enligt förmedlingsuppdraget.--- Ni var väl informerade av mig om risken om dubbla provisioner om ni skrev kontrakt med annan mäklare, ändå valde ni att göra det och dessutom utan att informera mig.*

Mäklaren X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med följande kompletterande uppgifter. Villkoret i uppdragsavtalet om att annan fastighetsmäklare inte anlitats för förmedling av objektet blev kvar av misstag då hennes mäklarassistent, på hennes begäran, skrev ut nya förmedlingsuppdrag till säljarna. Hon informerade en av uppdragsgivarna om att det fanns risk för dubbla provisioner när två mäklare varit inblandade. Hon förklarade också att uppdragsgivaren skulle informera henne (mäklaren X) om uppdragsgivaren blev kontaktad av mäklaren och att detta gällde även om uppdragsgivaren inte fått någon spekulantlista av tidigare mäklare vid hennes (mäklaren Xs) intag.

På frågan från Fastighetsmäklarnämnden om på vilket sätt hon försäkrat sig om att uppdraget sagts upp med den tidigare anlitade mäklaren har mäklaren X svarat "Jag förlitade mig på min säljare. Det fanns ingen misstanke om annat". Hon har vidare uppgett att hon vid intaget frågat en av uppdragsgivarna om det fanns en spekulantlista och att denna skulle ta reda på om den andre uppdragsgivaren hade fått någon spekulantlista. I så fall skulle listan skickas till henne. Hon har informerat denna uppdragsgivare muntligt vid intaget om betydelsen av ensamrätten. Dessutom fanns skriftlig information i förmedlingsuppdragen med bilaga. Vid intaget fanns enligt samma uppdragsgivare inte någon spekulant från den tidigare mäklarens ensamrätt.

Beträffande kravet på diskonto + 20 % har mäklaren X uppgett följande. Hon har i god tro använt sig av en standardblankett som fanns inlagd i programmet. Hon har själv inte lagt in uppgifterna om diskonto och ränta. Hon använder sällan denna

2003-05-07:4

blankett och har inte reflekterat över formuleringen. Det måste vara en felskrivning. Hon har inte haft en tanke på att kräva ränta.

Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd har i protokoll nr 3, 2000 fört vid sammanträde den 4 december 2000, i ett vägledande yttrande angående konkurrerande provisionsanspråk anfört bl.a. följande.

Ansvarsnämnden anser att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand skall undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Mot den bakgrunden anser Ansvarsnämnden att det föreligger en skyldighet för efterkommande fastighetsmäklare att begära en sådan spekulantförteckning som åsyftas i Riktlinjerna [Konsumentverkets Riktlinjer för tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster i konsumentförhållanden (KOVFS 1996:4) som utarbetats efter överläggningar med företrädare för berörda branschorganisationer] och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren att lämna förteckning. --- Ansvarsnämnden anser inte att det överensstämmer med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. --- Efterkommande mäklare skall därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt. --- Kan en spekulantförteckning ej erhållas är alternativet för den efterkommande mäklaren att generellt undanta tidigare mäklarens spekulanter från sin ensamrätt.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Uppdragsavtalen*

Av mäklaren Xs egna uppgifter i ärendet framgår att hon redan i samband med de första kontakterna med säljarna blev informerad om att annan mäklare hade förmedlingsuppdrag för objektet. Mäklaren X har också uppmanat säljarna att säga upp uppdraget med den först anlitade mäklaren. Trots att dessa omständigheter varit helt klarlagda för mäklaren X vid intaget har hon upprättat två identiska uppdragsavtal där respektive uppdragsgivare intygar att annan fastighetsmäklare tidigare inte har anlitats för förmedling av objektet. Hon har dessutom underlåtit att vidta någon åtgärd i anledning av den ena uppdragsgivarens anteckning om att annat förmedlingsföretag "har försökt". Mäklaren X har medverkat till en felaktig uppgift i uppdragsavtalen. För detta skall hon varnas.

#### *Konkurrerande provisionsanspråk*

Det måste ha stått klar för mäklaren X att hon, genom sitt förfarande att i uppdragsavtalet förbehålla sig generell ensamrätt under tre månader, skulle kunna förorsaka uppdragsgivarna utlägg för dubbla arvoden vid en försäljning till någon som tidigare varit spekulant på objektet. Fastighetsmäklarnämnden instämmer helt i vad Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd tidigare uttalat i fråga om konkurrerande provisionsanspråk. Mäklaren X har underlåtit att begära en spekulantförteckning från den först anlitade mäklaren. Att enbart fråga uppdragsgivarna om förteckningen kan inte anses tillräckligt i det aktuella fallet. Det är uppenbart att mäklaren X åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att ingå ett avtal om förmedling med ensamrätt utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Hon har vidare, utan hänsyn till risken för uppdragsgivarna att drabbas av dubbla provisioner, framställt krav på provision. Förfarandet bör bedömas som särskilt klandervärt mot bakgrund av att hon medverkat till en felaktig uppgift i uppdragsavtalet om att mäklare inte tidigare anlitats i förmedlingsuppdrag. Agerandet motiverar varning.

#### *Krav på dröjsmålsränta m.m.*

Av 4 § räntelagen (1975:635) följer att dröjsmålsränta börjar löpa först en månad efter fakturadatum om något annat inte har avtalats. Enligt 6 § utgår ränta på



förfallen fordran med en räntesats motsvarande den vid varje tid gällande referensräntan med ett tillägg av åtta procentenheter om inte annat har avtalats. Vad gäller möjligheten att genom avtal bestämma en annan räntesats än vad som följer av räntelagen framgår det av förarbetena till ändring i räntelagen att räntevillkor som inte helt obetydligt avviker från räntelagen ofta måste stämpas som oskäliga (prop. 1986/87:72 s. 7).

Mäklaren X har framställt krav på ränta från en förfallodag som angivits till tio dagar efter fakturadatum och med en räntesats som väsentligt överstiger den räntesats som är bestämd genom räntelagen. Enligt uppdragsavtalet var hennes provision förfallen till betalning först efter anfordran. Hon har inte gjort gällande att det fanns någon överenskommelse med uppdragsgivarna om dröjsmålsränta. Hon har tvärtom uppgett att hon använt en standardblankett vid faktureringen och att hon inte avsett att kräva ränta. Mäklaren X har således i sin faktura ställt räntekrav som varken har stöd i avtal eller i räntelagen. Detta motiverar varning.

#### *Påföljd*

Mäklaren X har medverkat till felaktiga uppgifter i uppdragsavtalen. Hon har i strid med god fastighetsmäklarsed ingått ett uppdragsavtal med ensamrätt utan att beakta tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. Hon har även framställt räntekrav i strid med räntelagen. För detta skall hon meddelas varning.

### **2003-05-07:5**

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

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

##### **Bakgrund**

En av säljarna till en bostadsrätt har inkommit med anmälan till Fastighetsmäklarnämnden angående X och företaget A. Anmälaren gör gällande att X förmedlat ett hus som anmälaren tillsammans med sin sambo lagt bud på och att hon frågat om de var intresserade av hennes hjälp i samband med försäljningen av den egna lägenheten. Anmälaren har bifogat avtal gällande försäljning av bostadsrättslägenhet och en faktura från bolaget ställd till anmälaren avseende bl.a. visningar och annonskostnader. I avtalet finns bl.a. följande formuleringar. *Med detta avtal har fullmakt givits till FÖRETAGET A att förmedla ---. FÖRETAGET A 8 (nedan kallat ombudet) har under tiden 2003-01-09 till 2003-02-28 ensam rätt att förmedla ovan nämnda lägenhet. Ombudet står för annonskostnader. Visning av lägenhet göres av ombudet ensam på bokade visningar. FÖRETAGET A arvode utgör 5 % av köpeskillingen + moms ---.* Avtalet har undertecknats av X för FÖRETAGET A.

X har inkommit med yttrande i ärendet.

2003-05-07:6

### **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 fastigheten. 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 enskilda tillfälle (se prop. 1994/95:14 s. 63 jämfört med prop. 1983/84:16 s. 27 f.).

Med hänvisning till anmälares och Xs egna uppgifter och de dokument som X upprättat i samband med förmedlingen finner Fastighetsmäklarnämnden anledning att anta att X verkat som fastighetsmäklare trots att hon inte är registrerad hos nämnden.

Förmedlingsuppdraget avser en bostadsrätt i M. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att en anmälan enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen skall göras till åklagarmyndigheten i G.

**2003-05-07:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklaren fullgjort sin upplysningsskyldighet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från styrelsen för en bostadsrättsförening i Å. I anmälan har gjorts gällande att mäklaren X vilselett eller underlåtit att upplysa bostadsrättsköpare om byggrätten inom en närbelägen tomt.

I anmälan har i sammandrag följande anförts.

I december 2000 påbörjades marknadsföringen och försäljningen av 24 exklusiva bostadsrätter. Marknadsföringen skedde via annonser, säljmöten och en broschyr. I den nämnda broschyren framhålls att *stora panoramafönster i söder gör att den vidunderliga utsikten över Å och R kommer till sin rätt.*

De flesta upplåtelseavtal tecknades i maj-juni 2001.

Vid ett styrelsemöte den 6 maj 2002 blev bostadsrättsföreningens styrelse upplyst om att Skanska förfogade över en byggrätt som gav dem rätt att bygga ett 13 meter högt hus på en närbelägen tomt. Om denna byggrätt utnyttjas kan utsikten för bostadsrättsägarna i hus C och D helt eller delvis komma att utsläckas.

Föreningens styrelse har informerat bostadsrättsägarna i hus C och D om Skanskas byggrätt och i en enkät efterfrågat vad som sagts beträffande denna byggrätt av mäklaren. Av enkätsvaren framgår att utsikten varit avgörande när bostadsrättsköparna bestämt sig och att information om Skanskas byggrätt inte givits.

Att en så betydelsefull omständighet som att ett 13 meter högt hus kan komma att byggas nedanför deras fastighet och därmed utradera utsikten, borde ha framgått av försäljningsbroschyren eller i vart fall borde mäklaren ha upplyst köparna om denna omständighet. Flera köpare har uppfyllt sin undersökningsplikt då de frågat om kommande byggnationer. Mäklaren har tvivelsutan vilselett köpare eller lämnat oriktiga uppgifter. Lägenheter vars utsikt försämras eller helt uteblir kommer att ha ett betydligt lägre marknadsvärde.

Bostadsrättsföreningens styrelses uppfattning är att mäklaren X inte uppfyllt de grundläggande åtaganden som han har haft mot köparna.

Mäklaren X har i yttrande i huvudsak uppgett följande.

Bostadsrättsföreningens fastighet är uppförd på entreprenad av Skanska som också ursprungligen bildat bostadsrättsföreningen.

Det som nu synbarligen föranlett anmälan till Fastighetsmäklarnämnden från styrelsen för bostadsrättsföreningen hänger samman med att Skanska är ägare till en tomt belägen ca 75-100 meter nedanför föreningens fastighet. På tomten fanns förr i tiden ett hotell som emellertid för många år sedan brann ner till grunden. Tomten har sedan dess varit obebyggd och under de senast 10-15 åren alltmer blivit en "skräftomt" som används som "varmkörningsplats" och vändplan för turistbussar, upplag av material och mer eller mindre otillåten parkering av besökande skidresenärer.

Att tomten ägdes av Skanska kände han till på ett tidigt stadium och vid någon av de allra första kontakterna han hade med Skanska nämndes helt flyktigt att Skanska på lång sikt hade planer att bebygga tomten. Av de bygglovshandlingar som förelåg kring bostadsrättsprojektet, framgick också att Skanska hade en byggrätt på tomten, men planerna kring en eventuell byggnation var mycket oprecisa både i fråga om tidsperspektiv och omfattning. Av den information han dock erhöll fick han uppfattningen att det kunde bli fråga om en sluttningsbyggnad i tre våningar med en bygghöjd om ca 10 meter i tomtens framkant. Höjdskillnaden mellan markplan i föreningens fastighet och tomten är ca 12-15 meter, varför han inte uppfattar dessa förhållanden som varande av någon större betydelse för de blivande boende i föreningens fastighet. Han har muntligen vidarebefordrat dessa uppgifter till de intressenter som hade frågor om närområdet, och framför allt till de som var intresserade av lägenheter i föreningen som i någon mån skulle kunna komma att beröras av en eventuell byggnation på tomten. Dessa hänvisades även att ta kontakt med byggnadsnämnden kring de olika planfrågor som kom på tal.

2003-05-07:6

Han anser att han har lämnat den information som han själv haft tillgång till och uppfattar det som orättfärdigt att kritik nu riktas mot honom då det egentliga syftet uppenbarligen varit att komma till förhandlingsbordet med Skanska.

Förhandlingar har kommit till stånd mellan föreningen och Skanskas ledning och lett till en uppgörelse enligt vilken föreningen fått tillfälle att förvärva tomten för etapp 2 och därigenom fått kontroll över byggrätten där. Förlikningen har även inneburit att Skanska åtagit sig att begränsa den tilltänkta byggnationen på den omdiskuterade tomten med ett våningsplan och inskränka bygghöjden till ca 10 meter samt att placera den tilltänkta huskroppen så att man på bästa sätt kan bibehålla utsikten.

Han uppfattar att syftet med den kritik som nu riktas mot honom uppenbarligen varit att komma till förhandlingsbordet med Skanska. Han menar också att den senare utveckling som resulterat i en förlikningsuppgörelse mellan föreningen och Skanska tydligt bekräftar att detta varit föreningens intention.

Fastighetsmäklarnämnden har erhållit följande uppgifter från Å kommun beträffande den i ärendet omdiskuterade tomten. År 1979 erhöles byggrätt för handel och hotell med högst två våningar. I april 2001 antogs ny detaljplan med byggrätt för bostäder med högst tre våningar med en höjd på totalt max 13 meter.

### **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.

Paragrafen motsvarar 10 § lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 37) anføres följande.

Första meningen innehåller vidare en allmän *upplysningsskyldighet* som innebär att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem.

---

I andra meningen har slagits fast en skyldighet för mäklaren att *verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar uppgifter om fastigheten* som kan antas vara av betydelse för köparen. Bestämelsen skall ses mot bakgrund av att mäklaren, som nyss berörts, inte skall ha någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. Någon undersökningsplikt gäller inte heller generellt beträffande sådana rådighetsinskränkningar som kan framkomma genom kontroll av plan- och byggnadsbestämmelser. Mäklaren bör klargöra för säljare och köpare vad som gäller enligt jordabalken och andra bestämmelser och aktivt påverka dem att undanröja missförstånd och oklarheter rörande fastigheten

Det marknadsföringsmaterial som mäklaren X tillhandahållit spekulanter har enligt mäklaren X utformats av säljaren. Det har inte visats att han haft anledning att tro att

uppgiften om utsikten inte var riktig. Det föreligger alltid en risk att omgivningen kan förändras och att detta kan innebära olägenheter. Någon garanti att t.ex. en utsikt aldrig kommer att skymmas kan mäklaren inte lämna. Mäklaren X kan därför inte anses ha vilselett spekulanter genom att tillhandahålla det ifrågasatta marknadsföringsmaterialet där uppgifter om utsikten presenteras. När det gäller frågan huruvida han har lämnat information om byggrätten står uppgift mot uppgift. Utredningen i ärendet ger inte belägg för att mäklaren X brustit i sin upplysningsskyldighet i samband med förmedlingen av de aktuella lägenheterna. Ärendet skall därför skrivas av.

## **2003-05-07:7**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400) fråga om information om gatukostnad, uppgift i objektsbeskrivning samt utformning av uppdragsavtal**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.  
Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet avseende mäklaren Y.

#### **Bakgrund**

Säljarna av en fastighet har i en anmälan uppgett att mäklaren X och mäklaren Y brustit i att lämna köparna korrekt information om gatukostnader. De har även gjort gällande att den upprättade objektsbeskrivningen inte innehåller några upplysningar om inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten. Mäklaren X fick i augusti 2001 i uppdrag att förmedla försäljningen av fastigheten. Mäklaren Y har biträtt vid förmedlingen. Säljarna har i sammandrag anfört följande.

Åren före försäljningen hade kommunen utfört gatubyggnadsarbeten på den väg vid vilken fastigheten är belägen. Inför försäljningen nämnde de för mäklaren Y att de hört av grannar att gatubyggnadsarbetet skulle kunna medföra krav om ersättning från kommunen. Mäklaren Y hade frågade dem då om de fått något skriftligt krav, vilket de inte hade. Han uttalade då att eftersom de inte fått något skriftligt behövde man inte nämna saken för köparna.

När kontraktet senare skrevs har frågan om dessa kostnader inte varit på tal och mäklaren X, som skrivit kontraktet, har utan att kontrollera det rätta förhållandet och utan att diskutera eventuella garantier med dem tagit in en garanti för att fastigheten icke belastades av sådan kostnad. Då de utgått från att mäklarna kontrollerat det rätta förhållandet har de undertecknat avtalet i för dem förelagt skick.

I mars år 2002 kontaktades de av köparna som fått ett krav från kommunen. På grund av den i kontraktet intagna garantin har de varit tvungna att betala beloppet.

Mäklaren X och mäklaren Y har i ett gemensamt yttrande lämnat bl.a. följande uppgifter.

2003-05-07:7

#### *Mäklaren Y*

Han förnekar att säljaren redogjort för honom att det hade utförts gatubyggnation eller att grannarna skulle ha meddelat att byggnationen skulle medföra krav från kommunen. Han avvisar bestämt att han skulle ha uppmanat säljaren att undanhålla väsentlig information.

#### *Mäklaren X*

Varken hon eller mäklaren Y har av anmälarna blivit uppmärksammade på att fastigheten skulle kunna vara belastad med gatukostnadsersättning.

Vid särskild genomgång av kontraktet har säljarna underlåtit att upplysa om det rätta förhållandet trots att de särskilt uppmärksammats på att de i kontraktet garanterar att det inte finns någon sådan belastning.

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat följande beträffande ingivna handlingar.

I uppdragsavtalet vid rubriken *Giltighetstid* anges *Detta uppdrag gäller med/utan ensamrätt från den 2001.05.09 till den 2001.09.05 (i konsument förhållanden gäller dock ensamrättsuppdraget längst i 3 månader) Efter ensamrättsuppdragets utgång gäller uppdraget tills vidare utan ensamrätt, tills uppsägning sker i enlighet med detta avtal.*

I objektsbeskrivningen har endast den ene av säljarna angetts som ägare. I beskrivningen finns uppgift om att det saknas servitut och att det finns inteckningar om totalt 472 000 kr. Hur många pantbrev det rör sig om finns dock inte preciserat.

Mäklaren X har i yttrande över uppdragsavtalet uppgett att avtalet inte stadgar att det gäller med ensamrätt och att parterna inte heller har avtalat om ensamrätt.

Fastighetsmäklarnämnden har inhämtat att det fanns fem inteckningar i fastigheten.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Gatukostnaderna*

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

Paragrafen motsvarar 10 § lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 37) anføres följande.

Första meningen innehåller vidare en allmän *upplysningsskyldighet* som innebär att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem.

---

I andra meningen har slagits fast en skyldighet för mäklaren att *verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar uppgifter om fastigheten* som kan antas vara av betydelse för köparen. Bestämmelsen skall ses mot bakgrund av att mäklaren, som nyss berörts, inte skall ha någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. Någon undersökningsplikt gäller inte heller generellt beträffande sådana rådighetsinskränkningar som kan framkomma genom kontroll av plan- och byggnadsbestämmelser. Mäklaren bör klargöra för säljare och köpare vad som gäller enligt jordabalken och andra bestämmelser och aktivt påverka dem att undanröja missförstånd och oklarheter rörande fastigheten

I förevarande ärende står uppgift mot uppgift beträffande vad som har sagts eller inte sagts om gatubyggnadsersättningen och den i kontraktet intagna garantin. Otvistigt är dock att säljarna har skrivit under köpekontraktet och att det i kontraktet lämnas en garanti om att det inte uppkommit någon ersättningskyldigheten på avtalsdagen för gatubyggnadskostnader. Det är inte visat att mäklaren Y eller mäklaren X har agerat på sådant sätt att de brutit mot reglerna i fastighetsmäklarlagen.

#### *Uppdragsavtalet*

Det går inte att utläsa huruvida avtalet gäller med eller utan ensamrätt. Avsnittet beträffande giltighetstiden ger intryck av att avtalet är tänkt att gälla med ensamrätt under den i avtalet angivna tiden om tre månader. Enligt mäklaren X har dock parterna inte avtalat om ensamrätt.

Genom att upprätta ett tvetydigt uppdragsavtal har mäklaren X brutit i fråga om god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar varning.

#### *Objektsbeskrivningen*

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall en fastighetsmäklare kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

Av 18 § framgår att fastighetsmäklaren skall tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk. Beskrivningen skall innehålla bl.a. de uppgifter som anges i 17 §.

Mäklaren X har i objektsbeskrivningen som ägare angett endast en av säljarna. Detta strider mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen, vilket i sig motiverar varning. Hon har dessutom underlåtit att specificerat vilka in-teckningar som fanns. Hon har endast redovisat totalsumman av de in-teckningar som belastade fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla vikten av att det av objektsbeskrivningen framgår hur många in-teckningar som finns uttagna i fastigheten.

#### **Påföljd**

##### *Mäklaren Y*

Vad som kommit fram i ärendet avseende mäklaren Y ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2003-05-07:8

#### *Mäklaren X*

Mäklaren X har handlat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att upprätta ett tvetydigt uppdragsavtal. Hon har även brutit mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen genom att inte se till att uppgifter om båda säljarna funnits med i objektsbeskrivningen. För detta skall hon meddelas varning.

**2003-05-07:8**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat att fastighetsmäklaren X den 10 maj 2000 dömts för trolöshet mot huvudman och anstiftan till osant intygande under perioden oktober 1998 till april 1999. Påföljden bestämdes till villkorlig dom och dagsböter. Domen har vunnit laga kraft.

Mäklaren X har inkommit med yttrande i ärendet och anfört bl.a. följande.

Under den tid han varit verksam som fastighetsmäklare har det inte förelegat någon anmärkning mot hans sätt att utöva mäklaryrket. Den händelse som lett till polisanmälan och fällande dom har inträffat utanför hans mäklarverksamhet då han var anställd hos V. Hans advokat, liksom han själv, menar att domen är felaktig men han har inte haft ork och psykisk stryka att överklaga domen. Han hade inte uppsåt att frambringa skada för arbetsgivaren.

Mäklaren X registrerades som fastighetsmäklare den 28 november 1996.

Företrädare för mäklaren Xs nuvarande arbetsgivare har avgett yttranden i ärendet.

För att få en uppfattning om mäklaren Xs verksamhet har Fastighetsmäklarnämnden begärt in och granskat handlingarna i sex förmedlingsuppdrag. Från denna granskning noterar nämnden endast att det i två av köpekontrakten finns en text om att *fastigheten endast belastas av följande servitut eller nyttjanderätter* samt en hänvisning till ett bifogat s.k. CFD-utdrag. Enligt dessa utdrag finns det inga servitut eller nyttjanderätter i dessa fastigheter.

Mäklaren X har uppgett att texten ligger som standard i köpekontrakts-formulären och att den skall läsas tillsammans med CFD-bilagan av vilken det framgår att det inte finns några belastningar.



## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Den särskilda granskningen*

Den text som finns om servitut och nyttjanderätter i två av de granskade köpekontrakten ger ett felaktigt intryck av att sådana belastningar finns i respektive fastighet. Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla vikten av att mäklaren anpassar de handlingar han upprättar efter de aktuella förhållandena och att de inte får innehålla missvisande eller oklara uppgifter.

### *Redbarhet och lämplighet*

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen bl.a. att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Det särskilda redbarhetsrequisitet är avsett att markera att prövningen skall ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart (se prop. 1994/95:14 s. 66). Enligt 8 § samma lag skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Förutsättningarna för bedömningen är emellertid något annorlunda när det gäller en yrkesverksam mäklare än när det är fråga om en person som söker sig till mäklaryrket. Avregistrering bör, enligt lagens förarbeten, tillämpas något mer restriktivt än vad som är motiverat när det är fråga om att avslå en ansökan om registrering. Som exempel på sådana omständigheter som är av så allvarligt slag att de skall kunna föranleda avregistrering eller varning anges bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet. Omständigheter av detta slag bör, enligt lagstiftaren, inte ses isolerade. I bedömningen får också vägas in andra faktorer, framför allt hur länge mäklaren varit yrkesverksam och hur han har skött sina uppdrag under tiden. Det övergripande syftet med lämplighetsbedömningen skall vara att, med omsorg om mäklarnas uppdragsgivare och deras motparter, verka för en god standard inom mäklarkåren (prop. 1994/95:14 s. 69).

Beträffande den brottslighet som mäklaren X lagförts för gör Fastighetsmäklarnämnden följande bedömning. Mot bakgrund av ovan redvisade uttalanden och att den särskilda granskningen inte gett anledning till annat än ett påpekande om innehållet i två av köpekontrakten kan det anses tillräckligt att mäklaren X meddelas varning.

**2003-05-28:1**

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

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant kritiserat mäklaren X för att han i en tidningsannons felaktigt angivit att en fastighet var totalrenoverad. I

2003-05-28:2

anmälan görs bl.a. gällande att fastigheten som utannonserades för 750 000 kr var ett renoveringsobjekt.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört bl.a. följande. Byggnaden är från 1800-talet och hade på 1980-talet genomgått en omfattande renovering. För att spekulanterna skulle förstå att byggnaden hade fullmodern standard angavs i annonsen ”totalrenoverat”. Han har inte påstått att byggnaden skulle vara i ett bra skick. Han har inte heller använt uttrycket ”nyrenoverad”. Ett 50-tal familjer såg fastigheten och ingen av dessa har reagerat negativt på formuleringen i annonsen. Budgivningen slutade på 1 260 000 kr och fastigheten är såld till en nöjd köpare.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av annonsen för fastigheten. I annonsen har fastigheten marknadsförts som *Totalrenov. m. det gamla bevarat: murkåpa o. vedspis i köket, kakelugn o. murad öppen spis*.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden har inte något underlag för att kunna bedöma fastighetens skick. Nämnden anser dock att begreppet totalrenoverat skapar oklarhet om fastighetens skick. En fastighetsmäklare är ansvarig för de annonser som han upprättar i samband med ett förmedlingsuppdrag. Nämnden får därför påpeka att en mäklare måste vinnlägga sig om att utforma sina annonser så att det inte uppstår oklarheter. Har en fastighet renoverats bör i annonsen anges tidpunkten för renoveringen. Med detta påpekande kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

**2003-05-28:2**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

#### **Bakgrnd**

Mäklaren X dömdes den 15 maj 2003 av F Tingsrätt för bokföringsbrott, skattebrott, grovt skattebrott samt försvårande av skattekontroll till fängelse åtta (8) månader samt näringsförbud under en tid av tre (3) år från dagen för tingsrättens dom. Tingsrätten fastställde en avvecklingstid om tre månader. Under avvecklingstiden får mäklaren X inte åta sig nya uppdrag även om dessa kan avslutas under avvecklingstiden. Domen har inte vunnit laga kraft.

Enligt tingsrätten har bl.a. följande framgått av åklagarens sakframställning och utredningen i övrigt.

Mäklaren X och mäklaren Y har bedrivit fastighetsmäklarrörelse i ett handelsbolag där de sedan år 1999 är de enda bolagsmännen. De har ansvarat för sina egna objekt utan att något organiserat samarbete förekommit mellan dem. De har satt in underlag

för de affärer som de handlagt i var sin pärm. De har därefter, en gång i månaden, lämnat sin respektive pärm till en bokföringsfirma som upprättat bl.a. momsdeklaration och bokslut utifrån det material som funnits i pärmarna. Det har inte förekommit några felaktigheter i det inlämnade materialet. Brister i momsdeklarationerna har dock uppstått på grund av att underlag avseende cirka hälften av handelsbolagets verksamhet inte har lämnats till bokföringsfirman. Bl.a. har inte några mäklarprovisioner redovisats avseende försäljningar av bostadsrätter och inte heller avseende fastigheter utanför D. Dessa brister har lett till att intäkter i bolaget på omkring 1 400 000 kr inte har redovisats vilket medfört konsekvenser för inbetalning av mervärdesskatt. Både mäklaren X och mäklaren Y har skrivit under de skattedeklarationer som legat till grund för den skatt som betalats. Ibland har de skrivit under deklarationerna redan innan bokföringsfirman skrivit in de olika beloppen och ibland har de skrivit under därefter.

Mäklaren X och mäklaren Y har vitsordat att skattedeklarationerna och bokföringen innehåller felaktigheter men bestritt ansvar under åberopande att de inte haft uppsåt till det inträffade. De har bestritt att de handlat tillsammans och i samförstånd och att det varit fråga om ett systematiskt förfarande.

### **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.

I förarbetena till lagen (se prop. 1994/95:14 s.66) anges att redbarhetsrekvisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet skall motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart (se prop. 1994/95:14 s. 66).

Avregistrering bör, enligt lagens förarbeten, tillämpas något mer restriktivt än vad som är motiverat när det är fråga om att avslå en ansökan om registrering. Som exempel på sådana omständigheter som är av så allvarligt slag att de skall kunna föranleda avregistrering eller varning anges bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet. Det övergripande syftet med lämplighetsbedömningen skall vara att, med omsorg om mäklarnas uppdragsgivare och deras motparter, verka för en god standard inom mäklarkåren (prop. 1994/95:14 s. 69).

De brott som mäklaren X dömts för är av allvarligt slag. Tingsrättens dom har visserligen inte vunnit laga kraft men mäklaren X har enligt vad som framgår av domen tillstått att skattedeklarationerna och bokföringen innehållit de påtalade felaktigheterna. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att han brustit i den ekonomiska hanteringen i fastighetsmäklarrörelsen. Även om det inte framkommit något som tyder på att mäklaren X misskött några förmedlingsuppdrag i samband med brotten anser nämnden, med hänsyn till brottens karaktär samt att de begåtts i hans verksamhet som fastighetsmäklare, att hans registrering som fastighetsmäklare skall återkallas.

2003-05-28:3

## **2003-05-28:3**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

#### **Bakgrund**

Mäklaren X dömdes den 15 maj 2003 av F Tingsrätt för bokföringsbrott, skattebrott samt försvårande av skattekontroll till villkorlig dom med samhällstjänst etthundra-tjugo (120) timmar. Om fängelse i stället hade valts som påföljd skulle fängelse fyra (4) månader ha dömts ut. Domen har inte vunnit laga kraft.

Enligt tingsrätten har bl.a. följande framgått av åklagarens sakframställning och utredningen i övrigt.

Mäklaren Y och mäklaren X har bedrivit fastighetsmäklarrörelse i ett handelsbolag där de sedan år 1999 är de enda bolagsmännen. De har ansvarat för sina egna objekt utan att något organiserat samarbete förekommit mellan dem. De har satt in underlag för de affärer som de handlagt i var sin pärm. De har därefter, en gång i månaden, lämnat sin respektive pärm till en bokföringsfirma som upprättat bl.a. momsdeklaration och bokslut utifrån det material som funnits i pärmarna. Det har inte förekommit några felaktigheter i det inlämnade materialet. Brister i momsdeklarationerna har dock uppstått på grund av att underlag avseende cirka hälften av handelsbolagets verksamhet inte har lämnats till bokföringsfirman. Bl.a. har inte några mäklarprovisioner redovisats avseende försäljningar av bostadsrätter och inte heller avseende fastigheter utanför D. Dessa brister har lett till att intäkter i bolaget på omkring 1 400 000 kr inte har redovisats vilket medfört konsekvenser för inbetalning av mervärdesskatt. Både mäklaren Y och mäklaren X har skrivit under de skattedeklarationer som legat till grund för den skatt som betalats. Ibland har de skrivit under deklarationerna redan innan bokföringsfirman skrivit in de olika beloppen och ibland har de skrivit under därefter.

Mäklaren Y och mäklaren X har vitsordat att skattedeklarationerna och bokföringen innehåller felaktigheter men bestritt ansvar under åberopande att de inte haft uppsåt till det inträffade. De har bestritt att de handlat tillsammans och i samförstånd och att det varit fråga om ett systematiskt förfarande.

#### **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.

I förarbetena till lagen (se prop. 1994/95:14 s.66) anges att redbarhetsrekvisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet skall motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart (se prop. 1994/95:14 s. 66).

Avregistrering bör, enligt lagens förarbeten, tillämpas något mer restriktivt än vad som är motiverat när det är fråga om att avslå en ansökan om registrering. Som exempel på sådana omständigheter som är av så allvarligt slag att de skall kunna föranleda avregistrering eller varning anges bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet. Det övergripande syftet med lämplighetsbedömningen skall vara att, med omsorg om mäklarnas uppdragsgivare och deras motparter, verka för en god standard inom mäklarkåren (prop. 1994/95:14 s. 69).

De brott som mäklaren X dömts för är av allvarligt slag. Tingsrättens dom har visserligen inte vunnit laga kraft men mäklaren X har enligt vad som framgår av domen tillstått att skattedeklarationerna och bokföringen innehållit de påtalade felaktigheterna. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att han brustit i den ekonomiska hanteringen i fastighetsmäklarrörelsen. Även om det inte framkommit något som tyder på att mäklaren X misskött några förmedlingsuppdrag i samband med brotten anser nämnden, med hänsyn till brottens karaktär samt att de begåtts i hans verksamhet som fastighetsmäklare, att hans registrering som fastighetsmäklare skall återkallas.

## **2003-05-28:4**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning med det påpekande som har gjorts i bedömningen.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 11 juni 2002 från Kronofogdemyndigheten i N uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 9 278 kronor och i enskilda mål på 145 179 kronor. Vid förnyad kontroll den 15 maj 2003 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 6 948 kronor och i enskilda mål på 258 112 kronor.

För att få en uppfattning om mäklaren Xs verksamhet som fastighetsmäklare begärde Fastighetsmäklarnämnden in akterna avseende fem av mäklaren Xs förmedlingsuppdrag under år 2002. Granskningen av dessa har inte givit anledning till någon särskild anmärkning.

Mäklaren X har yttrat sig och i huvudsak anfört följande. De restförda skulderna är en konsekvens av en tidigare händelse före hans registrering som fastighetsmäklare. Alla

2003-05-28:5

hans skulder är numera restförda och ingår i det redovisade beloppet. Några nya skulder har han inte ådragit sig. Sedan september månad 2001 följer han en uppgörelse med kronofogdemyndigheten med en amorteringsplan. Ökningen av de restförda enskilda skulderna beror på att en av fodringsägarna överlämnat ärendet till kronofogdemyndigheten.

### **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.

I förarbetena till lagen (se prop. 1994/95:14 s.66) 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. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren Xs restförda skulder hos kronofogdemyndigheten gör att hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Men med hänsyn till att den genomförda särskilda granskningen inte givit upphov till någon anmärkning, stannar nämnden för att avskryva ärendet från vidare handläggning. Nämnden vill dock påpeka att det är viktigt att mäklaren X fullföljer den överenskomna amorteringsplanen. Nämnden kommer därför att genom fortsatt kontakt med kronofogdemyndigheten kontrollera hans situation i fråga om skuldsättning.

**2003-05-28:5**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter i objektsbeskrivning samt om villkor i entreprenadkontrakt**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet riktat kritik mot mäklaren X. De har anfört bl.a. följande.

I december 2000 förmedlade mäklaren X en fastighet till dem. Av den beskrivning som mäklaren X tillhandahöll inför köpet framgick bl.a. att det på fastigheten fanns

en nybyggd villa från år 2000. Av beskrivningen framgick att köparna hade chans att vara med och påverka visst val av köksluckor, golv etc.

När köpekontrakt skulle upprättas meddelade mäklaren X att det "på grund av skatte-skäl" var nödvändigt att dela upp försäljningen. Det skulle skrivas ett avtal med säljarna för tomten och ett annat avtal med ett av den ene av säljarna ägt bolag som entreprenör avseende byggnaden. Uppdelningen på två avtal var enligt mäklaren X bara en "formell sak".

De tog kreditupplysning på bolaget. Det visade sig att bolaget hade ett större antal betalningsanmärkningar, vilket rapporterades till mäklaren X. De inhämtade vidare information om att det vid entreprenad var erforderligt med en byggmästarförsäkring. Mäklaren X informerades om detta och skulle kontrollera att försäkring fanns och att det i avtalet togs in garantier härom.

Affären kom därefter att genomföras. Enligt entreprenadkontraktet åtog sig bolaget att teckna en tio års byggförsäkring i samband med slutbesiktning och garanterade att bolaget tecknat en byggmästarförsäkring. De tillträdde fastigheten och vid slutbesiktningen den 11 september 2001 konstaterades fel och brister som ännu inte är avhjälpna. Entreprenören försattes i maj 2002 i konkurs. Byggmästarförsäkring saknades och byggförsäkring hade inte tecknats.

Mot bakgrund av entreprenörens betalningsanmärkningar, hade de av mäklaren X begärt garantier för att det fanns erforderligt försäkringsskydd, främst i form av en byggmästarförsäkring. Med tanke på deras tydliga krav bör det ha ålegat mäklaren X att förvissa sig om att sådan försäkring faktiskt hade tecknats.

Av det av mäklaren X vid undertecknandet överlämnade presentationsmaterialet framgår att en sådan försäkring skall tecknas innan byggnadsarbetena påbörjas. När entreprenadkontraktet upprättades genom mäklaren Xs försorg var det redan för sent att teckna försäkringen eftersom byggnadsarbetena var i det närmast slutförda.

Mäklaren X gav inte under något skede av affären besked om att han inte skulle vara väl förtrogen med att upprätta den typ av avtal som krävdes och som han själv föreslog. Upplysningen i entreprenadavtalet om hans bristande vana, kom först när det av honom framtagna avtalet presenterades för underskrift.

Mäklaren X har yttrat sig och i huvudsak anfört följande.

Han erhöll den 10 november 2000 skriftligen i uppdrag att förmedla försäljningen av den aktuella fastigheten. Objektet bestod då av en drygt 2 000 kvm stor villatomt vilken säljarna låtit avstycka från sin stamfastighet i syfte att låta uppföra en enplansvilla med dubbelgarage. Byggnationen skulle utföras av den ene av säljarnas byggbolag. Avsikten som den presenterades för honom var att fastigheten skulle säljas i färdigbyggt "nyckelfärdigt" skick på tillträdet. Med den utgångspunkten presenterades fastigheten i objektsbeskrivningen som "nyproduktion av 1-pl. villa", varvid byggnadssätt och planlösning redovisades så som var avsikten att byggnaden skulle utformas. Köparen skulle i viss utsträckning beredas möjlighet att "göra tillval" rörande tapeter, färger, köksinredning m.m. Då byggnationen vid denna tidpunkt

2003-05-28:5

enbart påbörjats fanns i beskrivningen en tecknad illustration av det blivande huset och en planritning.

Då anmälarna avgivit det högsta budet och säljarna förklarat sig vilja sälja fastigheten till dem fick anmälarna den 11 december 2000 besked att de antagits som köpare. Utgångspunkten var då alltså att anmälarna skulle beredas tillfälle till olika tillval i enlighet med objektsbeskrivningen och att dessa åtgärder skulle utföras av säljaren genom makens byggbolag. Han sammanförde därför parterna, varefter dessa enskilt förde resonemang kring anpassningen av bostadsbyggnaden utan hans omedelbara medverkan. Dessa resonemang pågick en dryg vecka.

Säljarna ville få till stånd en försäljning före årsskiftet. Då det konstaterades att anmälarna inte skulle hinna bestämma sig i fråga om tillvalen, uppkom frågan hur detta skulle kunna lösas. Säljarna konsulterade sin revisor, som av skattetekniska skäl avrådde från att sälja fastigheten i enlighet med det ursprungligt tänkta upplägget. Han rådde i stället säljarna att överlåta tomten privat till anmälarna och teckna ett entreprenadkontrakt med makens byggnadsbolag om uppförande av husbyggnationen. Köpekontraktet på tomten skulle då kunna tecknas före det nära förestående årsskiftet och entreprenadavtalet kort därefter.

Det ändrade upplägget hade, då det presenterades för honom, dessförinnan godtagits av anmälarna. Han ansåg sig inte kunna motsätta sig förändringen, även om det inte tidigare diskuterats och inte heller var något som han var positiv till, då det förändrade utgångspunkten för beräkningen av hans blivande provision och han helt saknade erfarenhet av förmedling av entreprenader. Detta senare förhållande klargjorde han mycket tydligt för såväl säljarna som för anmälarna.

Trots det klara besked han lämnat om sin bristande erfarenhet av entreprenader, tillfrågades han av parterna om han kunde vara behjälplig med att formalisera entreprenaddelen. Han hänvisade ånyo till sin bristande erfarenhet av entreprenadavtal och avböjde i förstone denna begäran. Då parterna, som kände honom väl sedan tidigare framhårdade i sin begäran lät han sig övertalas och förklarade sig beredd att renskriva ett av säljaren tillhandahållet standardformulär, sedan detta kompletterats med övriga föreskrifter i enlighet med parternas egna formuleringar. För att ingen tveksamhet skulle råda om hans roll och insikt i entreprenadrättsliga frågor begärde han dock att det i entreprenadavtalet skulle tas in ett klargörande om detta.

Han har inte erhållit kopia av inhämtad kreditupplysning på säljarens bolag.

Han hade från säljarna erhållit ett exempel på standardiserat entreprenadavtal. Innehållet i entreprenadavtalet diskuterades gemensamt av parterna varvid dessa enades om övriga formuleringar och uppdrog åt honom att med skrivmaskin komplettera standardavtalet med de avtalstexter som parterna själva förestavat. Samtliga bilagor med detaljspecifikation är formulerade av köparen och villkorstexten angående den s.k. byggmästarförsäkringen och byggfelsförsäkringen har formulerats av säljaren. Eftersom han själv inte hade kunskaper kring byggfelsförsäkring hade han ingen anledning att betvivla att det hela var i sin ordning. Han förlitade sig på parternas seriositet i detta avseende. Det var inte heller han som överlämnade broschyren om byggfelsförsäkring till anmälarna.



I enlighet med hans egen begäran intogs i entreprenadavtalets § 8; "Entreprenören och beställaren är medvetna om att mäklaren X, mäklar företaget A utför ett entreprenadkontrakt för första gången i hans 25-åriga mäklarliv".

Han bestrider att objektsbeskrivningen i sig givit en vilseledande uppgift om vad förmedlingen avsåg, vid den tidpunkt då beskrivningen upprättades, liksom då den presenterades för de olika spekulanterna. Att de förändringar i försäljningsupplägget som senare kom att ske och som i slutändan innebar att den fastighet som försåldes genom hans förmedling, avvek från beskrivningen, på angivet sätt skulle ha vilselett anmälarna bestrids.

Vad gäller frågan om byggmästarförsäkring har han på anmälarnas begäran vidarebefordrat frågan till säljaren, som själv förestavat den i entreprenadavtalet intagna garantin. Han har förlitat sig på säljarens entydiga uppgift och inte sett sig ha skäl att närmare undersöka riktigheten av uppgiften. Motsvarande gäller informationen om byggförsäkring. Han har inte noterat att det i försäkringsvillkoren anges att försäkring skall tecknas innan arbetena påbörjas.

Det förhållande att han låtit sig övertalas att renskriva ett standardavtal för entreprenaddelen vars innehåll parterna själva förestavat, har inte inneburit att han påtagit sig ansvar även för förmedling av entreprenaden. I den delen har han både muntligen och genom markering i entreprenadavtalet skriftligen klargjort att han saknade erforderlig erfarenhet och kompetens.

Fastighetsmäklarnämnden noterar följande från de handlingar mäklaren X fogat till sitt yttrande.

I en beskrivning med rubriken *TILL SALU* anges *Mysig arkitekturid, styckebyggd 1-pl. villa om c:a 170 kvm, 5-6 rok, dubbelgarage 48 kvm m vinkällare. Var med o bestäm. 1 stallplats finns för köparen. Lite speciella lösningar. Hög stand. Öppet till nock(4,1) Fasadbelysn. Bergvärme Fri utsikt. Mycket bra lån=lågbokostnad.*

I objektsbeskrivningens rubrik finns uppgiften *Nyprod.*, och vid underrubriken Objekttyp anges *Villa, 1 plan* och vid rubriken *Beskrivning Stor 170 m2. 1-pl.villa stallplats för en häst Nyproducerad, arkitekturid, styckebyggt. Var med o bestäm färger.* Det finns en detaljerad beskrivning av byggnadssätt, planlösning och utrustning. Det anges bl.a. *I köket finns spis (2000), spisfläkt (2000), kyl (2000) frys (2000), diskmaskin (2000), microugn (2000) och kakel. I tvätt/grovköket (helkaklat) finns tvättmaskin (2000), torktumlare (2000), tvättställ och golvklinker.* Objektsbeskrivningen innehåller ingen uppgift om fastighetens taxeringsvärde eller in-teckningar och andra rättigheter som belastar fastigheten.

I ett fastighetsutdrag från Lantmäteriverket från den 16 januari 2001 finns uppgift om tolv in-teckningar, den senaste från 1991.

I entreprenadkontraktet från den 24 januari 2001 åtar sig entreprenören att *uppföra/utföra Enplansvilla + garage.* I §6 anges att *Entreprenören garanterar att han har tecknat en s.k. Byggmästarförsäkring gällandet detta avtal.* I §8 finns följande text. *Entreprenören har s.k. totalentreprenad. Entreprenören och beställaren är medvetna om att mäklaren X, mäklar företaget A utför ett entreprenadkontrakt för första gången*

2003-05-28:5

*i hans 25-åriga mäklarliv. Entreprenören skall teckna en 10 års byggfelsförsäkring i samband med slutbesiktning.*

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Objektsbeskrivningen*

Det finns inte anledning att betvivla de uppgifter mäklaren X lämnat om att den ursprungliga avsikten varit att sälja fastigheten med ett hus som skulle vara färdigställt vid tillträdet men att säljarna ändrat sig. Det framgår emellertid av uppgifterna i ärendet att det vid tidpunkten för marknadsföringen av fastigheten och vid köpekontraktets tecknande inte fanns annat än en tomt med en påbörjad byggnation. I marknadsföringen och i den objektsbeskrivning köparna erhållit vid köpet har dock objektet beskrivits som om det var i det närmaste helt färdigställt. Uppgiften om vad som omfattas av köpet har härigenom blivit oriktig. För detta måste mäklaren X kritiseras.

Det saknas i objektsbeskrivningen uppgift om fastighetens taxeringsvärde samt om belastningar. Enligt det fastighetsutdrag som föreligger i ärendet var fastigheten belastad av inteckningar. Av 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen framgår att den obligatoriska objektsbeskrivningen skall innehålla uppgifter om taxeringsvärde och vilka inteckningar och andra rättigheter som belastar fastigheten. Mäklaren X har således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse. Detta är i sig varningsgrundande.

#### *Entreprenaden*

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

Enligt 19 § skall fastighetsmäklaren verka för att köpare och säljare 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.

Paragrafen motsvarar 13 § lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Enligt förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 41) är de handlingar som åsyftas främst köpekontrakt, köpebrev och likvidavräkningar. Men det anges att parterna ibland kan behöva få hjälp med andra handlingar, exempelvis fullmakter och reverser.

Ett entreprenadkontrakt är inte en sådan handling som aktualiseras för en överlåtelse av de förmedlingsobjekt som regleras av fastighetsmäklarlagen. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening kan det inte anses ha ålegat mäklaren X att inom ramen för det förmedlingsuppdrag han hade medverka vid upprättande av entreprenadavtalet. Det är naturligtvis inget som hindrar att en mäklare hjälper parterna även med sådant som inte hör till själva förmedlingsuppdraget, förutsatt att detta inte innebär att han agerar så att han frånträder sin roll som opartisk mellanman. När en fastighetsmäklare åtar sig ett uppdrag har parterna rätt att förvänta sig att det blir riktigt utfört och att han tillvaratar parternas intresse på ett fullgott sätt. Om mäklaren själv saknar den kunskap som erfordras kan han anlita sakkunskap eller avböja uppdraget.

Mäklaren X har anfört att han övertalats att renskriva ett standardavtal vars innehåll förestavats av parterna och att han inte därmed påtagit sig något ansvar för förmedlingen av entreprenaden. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening framstår det som föga troligt att parterna med sin begäran om mäklaren Xs biträde inte skulle ha avsett att få annan hjälp än ett skrivbiträdes. Det framgår även av anmälan att de förlitat sig på att de med mäklaren Xs medverkan skulle kunna ingå ett avtal med erforderligt försäkrings-skydd för entreprenadens fullgörande.

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklaren X genom att medverka vid upprättandet av entreprenadkontraktet har haft ett ansvar för dess innehåll. Den aktuella anteckningen i kontraktets § 8 kan inte befria honom från detta ansvar. Om han inte ansett sig kompetent och kunnig nog för att ta sin del av ansvaret vid upprättandet av kontraktet har det ålegat honom att avböja att medverka.

Mäklaren X har inte sagt emot anmälarnas uppgift om att de framställt ett tydligt krav på garantier för att det fanns en byggmästarförsäkring. Han har därför inte bort förlita sig enbart på säljarens uppgift om att försäkringen fanns. Han borde istället ha kontrollerat att så var fallet, eller uppmanat köparna att kontrollera detta. Det hade enkelt kunnat ske genom att säljaren uppvisat ett bevis om giltig försäkring. Mäklaren X har inte heller tagit reda på att byggfelsförsäkring skall tecknas innan arbetena påbörjas. Han har genom sin underlåtenhet i dessa avseenden åsidosatt sin skyldighet att tillvara både säljarens och köparens intressen. Hans agerande strider mot god fastighetsmäklarsed. Detta motiverar i sig en varning.

#### *Påföljd*

Mäklaren X skall varnas för bristerna i objektsbeskrivningen och för att han vid sin medverkan vid upprättande av entreprenadkontraktet agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

### **2003-05-28:6**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om villkor i köpekontrakt, uppdragsavtal, marknadsföring av objektet samt ränta på deponerade medel m.m.**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

##### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan mot fastighetsmäklaren X från köparen av en fastighet som mäklaren X haft i uppdrag att förmedla. Köpekontrakt tecknades den 30 december 2001 och köpeskillingen uppgick till 5 766 000 kronor. Tillträde avtalades till senast den 30 april 2002. Enligt ett villkor i kontraktet hade köparen rätt att inom två veckor från kontraktsdagen häva köpet. Anmälaren har efter fristens utgång men före tillträdet uppmärksammat vissa brister i fastighetens dränering. Hon har bl.a. framfört kritik mot mäklarens marknadsföring av objektet och utformningen av vissa villkor i köpekontraktet.

2003-05-28:6

Anmälaren har i huvudsak påtalat följande.

Hon gjorde i december 2001 en sökning på Internet efter villor under 2 miljoner kronor och fick information om den aktuella fastigheten. Mäklaren hade delat huset och prissatt A-delen till 1,4 miljoner kronor och B-delen till 1,6 miljoner kronor. Han hade tänkt att två familjer skulle dela på huset. Även priset 3 miljoner kronor för hela huset var orealistiskt eftersom säljarna inte hade accepterat ett pris under 5,5 miljoner kronor. Hon hade inte någon aning om vilken vild budgivning hon skulle råka ut för och blev helt fartblind. Redan vid ankomsten till visningen meddelade man att priset var felaktigt. Hon blev förtjust i huset och räknade ut att hon skulle kunna finansiera köpet genom att hyra ut två rum i källarvåningen. Hon frågade om eventuella brister och mäklaren meddelade att det enda felet fanns i garaget som är en fristående byggnad. Enligt mäklaren var huset i toppskick och hade genomgått en grundlig renovering. Enligt objektsbeskrivningen fanns det två sovrum i källaren. Det fanns även en matkällare som enkelt kunde byggas om till kök för hyresgästerna. Vid kontraktskrivningen läste mäklaren upp friskrivningsklausulen i avtalet. Mäklaren uppgav att det var en "standardfras". Villkoret omnämndes inte i objektsbeskrivningen eller vid något tidigare tillfälle. Dessutom fanns villkor om att hon inte fick väcka åtal mot säljaren eller mäklaren eller åberopa andra utfästelser än de som stod i kontraktet. Hon trodde då att detta var standardvillkor. Vid budgivningen utgick hon från att huset saknade fel. Hon frågade om sin skyldighet att besiktiga huset men fick till svar att det bara var 50 % av köparna som utförde en sådan. Mäklaren poängterade att huset var totalrenoverat. Eftersom mäklaren inte informerade om betydelsen av en besiktning genomförde hon inte någon sådan. I slutet av januari 2002, då köpet inte längre kunde hävas, fick hon information om att den dränering som gjordes 1998 inte fungerade till 100 %. Det fanns fuktfläckar på suterrängväggen som dolts bakom möbler under visningarna. Hon har senare fått veta att mäklaren beordrat säljarna att renovera rummet. Drömvillan förvandlades till en mardröm. Hon har inte råd att bo kvar eftersom det fuktskadade rummet var svårt att hyra ut. Enligt säljarna skulle en ordentlig dränering kosta astronomiska belopp eftersom berget, som ligger intill grunden, måste sprängas. Driftkostnaderna är tre gånger högre än vad som angivits om elförbrukningen i objektsbeskrivningen. Det betyder en ökning med 2 000 kr per månad. Hon kom överens med säljarna om att tidigarelägga inflyttningdagen. Mäklaren intygade denna överenskommelse. Plötsligt ändrade sig säljarna och åberopade det datum som framgick av köpekontraktet. Det blev mycket obekvämt för henne och hon var tvungen att betala hyra för ytterligare en månad.

Anmälaren har sammanfattat sina anmärkningar mot mäklaren X i bl.a. följande punkter. Friskrivningsklausulen bakades in i ett krångligt köpekontrakt. Mäklaren har varit partisk genom att skydda säljarna och undanhålla fakta. Han har dessutom underlåtit att informera henne om betydelsen av undersökningsplikten. Beträffande köpekontraktet ifrågasätts villkoret att utfästelser i bl.a. objektsbeskrivningen inte gäller och villkoret att köparen inte får stämma mäklaren eller säljaren. Har inte mäklaren en skyldighet att förmå säljaren att tala om alla brister som de känner till i fastigheten? Frågelista saknades.

Anmälaren har stämt säljarna. Dom har ännu inte meddelats i målet.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

Det aktuella objektet är en stor enfamiljsvilla med totalt elva rum. Efterfrågan på denna typ av fastighet är begränsad. Han kom därför överens med säljaren om att eventuellt sälja villan i två ideella andelar om detta skulle visa sig vara ekonomiskt fördelaktigt. Han har sedan tidigare mycket goda erfarenheter av detta. Utropspriset, som skall skiljas från begreppet värdering, bestämdes i samråd med säljarna till 3 000 000 kr med hänsyn till byggnadens ålder och fastighetens läge. Den annonserade visningen varade i fyra timmar. Han fick mycket beröm från spekulanter för detta och för den utförliga objektsbeskrivningen. Ca 1 500 familjer avlyssnade den inspelade objektsbeskrivningen, ca 500 spekulanter infann sig på någon av visningarna, 85 familjer lämnade öppningsbud varav det lägsta var 1 500 000 kr. Efter 34 dagars öppen budgivning blev slutpriset 5 765 000 kr. Budgivarna fick information om samtliga inkomna bud genom lägesrapporter. Utropet har som enda uppgift att snabbt få igång en budgivning mellan spekulanter. Sedan budgivningen kommit igång nämns inte utropspriset utan endast de fem högsta buden. Förfarandet innebär en garanti för att slutpriset aldrig utgör något överpris. Det pris köparen betalar är endast obetydligt högre än "tvåans" bud. En sådan s.k. Swedish Auction innebär att fastighetsmarknaden efterliknar aktiemarknaden och att prissättningen vilar på vetenskaplig grund.

På frågan om på vilket sätt han har verkat för att säljaren lämnat uppgifter om fastigheten och att köparen undersökt objektet inför överlåtelsen har han uppgivit följande. Objektsbeskrivningen skall vara så utförlig att ytterligare muntlig information inte skall behöva lämnas. Viss kompletterande information lämnas dock i lägesrapporterna. På kontraktsdagen träffades parterna under ca 2,5 timmar i villan varvid in- och utvändigt besiktning gjordes. Köparen hade dessutom besiktigt villan relativt noga vid två tidigare visningar. I köpekontraktet angavs en tidigaste och en senaste tillträdesdag. Parterna har varit i kontakt med varandra och muntligt avtalat om tidpunkt för tillträdet. Till slut bestämdes tillträdet till den 24 april 2001. Det var inte möjligt att få till stånd ett tidigare tillträde.

Beträffande påståendet om den felaktiga uppgiften om driftskostnaden har mäklaren X anfört följande. Villan är utrustad med en kombinationspanna för el och olja. Om oljan tar slut slås elen på automatiskt. Troligen har anmälaren glömt att beställa olja vilket medfört att elförbrukningen ökat kraftigt. Vid kontraktskrivningen gick han igenom köpekontraktet med parterna under drygt en timme punkt för punkt varvid friskrivningsklausulerna kommenterades särskilt. Vikten av att fastigheten besiktigades betonades. Det är uteslutet att anmälaren kan ha missförstått kontraktets praktiska konsekvenser. Anmälaren fick generösa villkor dels vad gäller erläggande av handpenning, dels genom två veckors "öppet köp". Köpekontraktet var en väl avvägd kompromiss mellan köparens och säljarens intressen.

Parterna var överens om att ränta inte skulle beräknas på deponerade medel. Villkoret om ränta finns i köpekontraktet där också övriga villkor för utbetalning från klientmedelskontot framgår. Depositionsavtalet har ersatts av två dokument, förmedlingsavtalet och köpekontraktet. Därigenom uppnås samma effekt som ett separat avtal. Så snart det stod klar att köparens två ångerveckor löpt ut och hon inte längre kunde häva gjordes en överföring till säljarnas konto. I objektsbeskrivningen som köparen erhöll vid visningen den 25 november 2001 erhöll anmälaren erbjudande om att gratis rekvirera en boendekostnads kalkyl. Motsvarande erbjudande finns i samtliga 42 lägesrapporter. Hon vägrade att lämna ut uppgifter om sin ekonomi men förklarade bl.a. att hon hade en förmögenhet och att hon diskuterat affären med sin bank.

2003-05-28:6

Avståendet i köpekontraktet formulerades efter dessa förutsättningar. Han bestrider att han uppträtt klandervärt i något avseende.

Mäklaren X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med vissa handlingar som upprättats i samband med den aktuella förmedlingen. För de bedömningar som nämnden har att göra antecknas följande.

I uppdragsavtalet finns uppgift om att mäklare för förmedlingsuppdraget är mäklaren X ... *eller den, som mäklaren i sitt ställe förordnar*. Det s.k. utropspriset anges till cirka 3 000 000 kr. Uppgiften har följande tillägg *Normalt uppnår man bästa möjliga slutpris, när utropspriset valts på sådan nivå, att slutpriset (efter livlig budgivning) hamnar på 2 till 3 gånger utropspriset. De flesta seriösa spekulanter vill ju börja med ett lågt öppningsbud, för att därigenom vara säkra, att budgivningen verkligen styrs av "marknaden" och ej dikteras av säljaren eller mäklaren*. I uppdragsavtalet finns även villkor om att ensamrättsperioden börjar då förmedlingsavtalet undertecknats och upphör tre månader senare med följande tillägg. *Skulle mäklare och säljare av någon anledning överenskomma, att senarelägga första visningen, senareläggs övriga tidpunkter i motsvarande mån. Begäran om senareläggning skall lämnas senast en vecka i förväg*.

På uppdragsavtalets första sida finns i vänstermarginalen bl.a. följande uppgifter. *H...Mäklaren står trogen på säljarens sida. - En viktig skillnad - (De 96 procenten, som är komvuxmäklare, tar betalt av säljaren men säger sig vara "opartiska mellanmän mellan köpare och säljare".)*

Den inskickade objektsbeskrivningen omfattar ca 12 sidor och innehåller bl.a. ingående beskrivningar av fastigheten och dess byggnader, fotografier, ritningar och kartor, utdrag ur uppslagsböcker samt allmän information till spekulanter om bland annat visningar, budgivningen och möjligheten att göra en intresseanmälan. Beträffande intresseanmälan finns följande information *Du kan lämna Din intresseanmälan enligt tre skilda alternativ: A eller B eller A+B=C*. Förfarandet med att dela fastigheten beskrivs närmare genom text och ritningsförslag. Dessutom lämnas en redogörelse bl.a. för hur två tidigare fastighetsöverlåtelser genomförts på liknande sätt. Vid rubriken *Lån* finns bl.a. uppgift om att *Obelånade pantbrev på tillsammans 4 041 000 kronor ingår i köpet*. Fastighetens totala driftskostnader anges uppgå till 47 444 kronor per år var av 27 968 kronor avser eldningsolja och 12 575 kronor avser el.

I köpekontraktet finns bl.a. följande villkor.

- (4) *Resterande handpenningen insätts på mäklaren X' klientmedelskonto ---*
- (5) *Ränta skall i intet fall beräknas på medel innestående på klientmedelskonto.*
- (10) *Mot det att säljarna erhåller föreskriven köpeskilling upprättas köpebrev ---*
- (12) *Köparen har beretts tillfälle, att noggrant besiktiga objektet och upplysts om sin undersökningsplikt. Köparen friskriver säljarna och mäklaren från allt ansvar för eventuella fel och brister hos fastigheten. --- Köparen förbinder sig att ej väcka talan mot säljarna eller mäklaren för inre eller yttre fel och brister berörande objektet eller eljest. Har säljarna förfarit svikligt är de dock ej skyddade. ---*
- (15) *Köparen har erbjudits en individuell boendekostnadskalkyl men har avböjt denna eftersom köparens bank upprättat en sådan kalkyl.*

(17) *Eventuell talan mot säljarna eller mäklaren skall väckas vid tingsrätt inom sex månader från köpekontraktets datum.*

(18) *Parterna är ense om att detta kontrakt uttömmande reglerar samtliga villkor rörande överlåtelsen. Inga andra utfästelser finns eller får åberopas. ---*

Sist i köpekontraktet finns följande åtagande om deposition. *Bekräftelse – Förvaltning: Undertecknad har mottagit uppdraget att förvalta (del av) köpeskillingen till dess att villkoren i ovanstående avtal blivit uppfyllda och att därefter redovisa och utbetala beloppet på sätt som där föreskrivits. Förutom parterna har mäklaren X undertecknat kontraktet.*

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

### *Uppdragsavtalet*

En mäklare har rätt att i viss utsträckning använda sig av medarbetare. I det aktuella uppdragsavtalet finns uppgift om att mäklare för förmedlingsuppdraget är mäklaren X ... eller den, som mäklaren i sitt ställe förordnar. Detta strider mot grundsynen i fastighetsmäklarlagen att ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för den mäklare som uppdragsgivarna kontaktat och ingått avtal med. Det är viktigt att den ansvarige mäklaren har uppdragsgivarens samtycke om annan skulle komma att medverka i utförandet av uppdraget vid förhinder för den som fått uppdraget. Det kan vara oskäligt vid konsumentförhållande att uppdragsgivaren inte känner till vem som kan medverka i förmedlingen. Villkoret, som saknar begränsningar, är således mindre lämpligt.

Enligt 11 § andra stycket fastighetsmäklarlagen får tiden för mäklarens ensamrätt bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning får träffas tidigast en månad innan uppdragsavtalet skall upphöra att gälla. I uppdragsavtalet finns villkor om att ensamrättsperioden börjar då avtalet undertecknats och upphör tre månader senare. Om mäklaren och uppdragsgivaren skulle komma överens om att senarelägga första visningen "senareläggs övriga tidpunkter i motsvarande mån". Fastighetsmäklarnämnden finner att villkoret är oklart formulerat. Det finns därför anledning att erinra om att parterna inte får avtala om ensamrättsperioden på annat sätt än vad som framgår av lagen.

### *Marknadsföring av mäklartjänsten*

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Vidare får mäklaren, enligt 15 § samma lag, inte företräda köpare eller säljare som ombud. Av 16 § framgår att mäklaren skall ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

I förarbetena till bestämmelsen om god fastighetsmäklarsed betonas att mäklare skall tillvarata både säljarens och köparens intresse när de fullgör sitt uppdrag och att uppgifterna skall utföras så att både säljare och köpare kan förlita sig på mäklaren som en sakkunnig. Mäklaren skall så långt det är möjligt inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakterna mellan parterna. Båda parter skall kunna lita på att mäklaren lämnar dem fullständiga och korrekta upplysningar och att han bistår dem med åtgärder i den utsträckning som god mäklarsed kräver. Förbudet mot

2003-05-28:6

ombudsuppdrag gäller i första hand "rena" ombudssituationer, när mäklaren får fria händer av uppdragsgivaren att företräda denne i anslutning till förmedlingsuppdraget (prop. 1994/95:14 s. 41 ff. och 80 f.)

Mäklaren har en lagstadgad skyldighet att tillvarata både säljarens och köparens intresse. Den utfästelse som görs i uppdragsavtalet om att *H...Mäklaren står trogen på säljarens sida* strider mot lagstiftarens grundtanke och intentioner om mäklarens roll som opartisk mellanman. Mäklarens skyldigheter i detta avseende kan inte avtalas bort genom överenskommelser mellan mäklaren och säljaren i uppdragsavtalet. Den beskrivna marknadsföringen är klart olämplig. Formuleringen riskerar dessutom att ge uppdragsgivaren en felaktig uppfattning om vad denne kan förvänta sig av förmedlingstjänsten. Fastighetsmäklarnämnden anser att det kan stanna vid detta påpekande eftersom det inte är visat att mäklaren X uppträtt partiskt i samband med förmedlingen.

#### *Marknadsföringen av objektet*

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att uppdragsavtalet innehåller en uppgift om ett s.k. utropspris som uppgår till cirka 3 000 000 kr. I objektsbeskrivningen presenteras objektet med tre alternativ, A och B respektive  $A+B=C$ . Mäklaren X har gjort gällande att han kommit överens med uppdragsgivarna om att eventuellt sälja villan i två ideella andelar om detta skulle vara ekonomiskt fördelaktigt. Uppgift om denna överenskommelse saknas i uppdragsavtalet. Nämnden, som inte har anledning att i det aktuella ärendet bedöma konstruktionen av erbjudandet, gör följande påpekande. Det är viktigt att mäklaren noggrant går igenom med uppdragsgivaren hur denne ställer sig till förslag från mäklaren om hur uppdraget skall genomföras. Om parterna träffar överenskommelser om särskilda åtgärder eller förfaranden bör detta dokumenteras i uppdragsavtalet.

#### *Utgångspris*

Av utredningen framgår att mäklaren X, i enlighet med en överenskommelse med uppdragsgivarna, bl.a. marknadsfört det aktuella objektet för 3 000 000 kr och att köpeskillingen uppgick till nära 6 000 000 kr. Mäklaren X har uppgivit att utropsprisets enda uppgift skulle vara att snabbt få igång en budgivning.

Om det i marknadsföringen anges ett annat pris beträffande objektet än det som bedöms som det marknadsmässiga priset kan det medföra risk för att spekulanter vilseleds om objektets art eller skick. Detta gäller även om priset betecknas som ett "utropspris". Fastighetsmäklarnämnden vidhåller att det strider mot god fastighetsmäklarsed att i marknadsföring av ett objekt ange ett pris som väsentligt avviker från det beräknade marknadsvärdet (jämför 2002-11-06:4 i FMNs årsbok för 2002 Rättelse: 2002-11-06:3). Förseelsen kan dock i detta sammanhang bedömas som ringa.

#### *Objektsbeskrivningen*

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Av 18 § framgår att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som angetts i 17 § samt uppgifter om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal samt byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt. Av



förarbetena till lagen framgår att byggnadssättet kan anges genom en mer allmän beskrivning. Även byggnadens grundförhållanden, väggarnas ytterbeklädnad, takbeklädnad, uppvärmnings- och VVS-förhållanden samt annat som i det särskilda fallet är av intresse skall framgå (prop. 1983/84:16 s. 40 överförda till den nya lagen genom prop. 1994/95:14 s. 81).

Den aktuella objektsbeskrivningen innehåller, förutom uppgifter som fastighetsmäklarlagen föreskriver, även annan information som kan vara av intresse för spekulanter och köpare. Den är mycket omfattande och innehållsrik men svåröverskådlig vad gäller de obligatoriska uppgifterna. Fastighetsmäklarnämnden vill därför framhålla att det är viktigt att de obligatoriska uppgifterna framgår på ett tydligt sätt i en objektsbeskrivning. Dessa fakta kan t.ex. lämnas i en separat handling eller i vart fall presenteras under en särskild rubrik.

Det har noterats att objektsbeskrivningen innehåller uppgift om att obelånade pantbrev på "tillsammans" 4 041 000 kronor ingår i köpet. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening bör det av objektsbeskrivningen även framgå hur många inteckningar som finns uttagna i fastigheten.

#### *Friskrivningsklausuler i köpekontraktet*

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare ersätta skada som drabbar köparen eller säljaren om han uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 - 19 §§ samma lag. Om det är skäligt kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort. Om mäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den mån också säljaren är ansvarig för skada och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam. Enligt 4 § är lagens bestämmelser tvingande om inte annat anges. De kan inte avtalas bort till nackdel för den som är konsument. Mäklarens skadeståndsansvar gäller under den allmänna tioåriga preskriptionstiden (prop. 1994/95:14 s. 64 och 82 med hänvisning till 1983/84:16 s. 29 och 41 f.). I detta sammanhang bör också framhållas att en mäklare för att bli registrerad skall ha försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom.

I det aktuella köpekontraktet punkten 12 finns villkor om att köparen friskriver säljarna och mäklaren från allt ansvar för eventuella fel och brister hos fastigheten. Köparen förbinder sig vidare att inte väcka talan mot säljarna eller mäklaren för inre eller yttre fel och brister berörande objektet eller eljest. Har säljarna förfarit svikligt är de dock inte skyddade. Enligt punkt 17 skall en eventuell talan mot säljarna eller mäklaren väckas vid tingsrätt inom sex månader från köpekontraktets datum.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att ett köpekontrakt endast bör innehålla vad som avtalats mellan säljaren och köparen. De ovan angivna villkoren i köpekontraktet strider mot fastighetsmäklarlagens skadeståndsregler och riskerar att vilseleda parterna om mäklarens ansvar. Nämnden anser att förfarandet på ett allvarligt sätt strider mot god fastighetsmäklarsed. Mäklaren X kan därför inte undgå varning.

2003-05-28:6

*Depositionsavtal*

Mäklaren skall se till att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när de deponerade medlen skall utbetalas. Överenskommelsen om deposition av köpeskillingen är ett avtal mellan köparen, säljaren och mäklaren och skall bekräftas av samtliga tre parter. Överenskommelsen skall utformas så att mäklaren utifrån uppställda villkor skall kunna göra en självständig bedömning av vem som har rätt till medlen.

Mäklaren X åtagande beträffande depositionen har bekräftats av honom i köpekontraktet genom undertecknandet. I kontraktet finns emellertid dels ett villkor om utfärdande av köpebrev, dels ett villkor om att köparen har rätt att häva inom två veckor från kontraktsdagen. I bekräftelsen har inte angivits om depositionen är knuten till båda villkoren eller endast till ett av dem. Det är därför oklart vad som gäller i fråga om depositionen. Mäklaren X måste därför kritiseras för att han utformat ett oklart avtal i detta avseende.

*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 mäklarorganisation uttalat att nämnden inte har några invändningar mot förfaringsättet att, i avsikt att rationalisera, "genom avtal i samband med depositionen kunna stryka ett streck över de räntor som understiger 100 kronor" (protokoll FMN 11/99 p. 2).

Mäklaren X har upprättat ett köpekontrakt med ett villkor att ränta i intet fall skall beräknas på medel som är inestående på klientmedelskonto. Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla att om parterna kommit överens om att räntan i vissa fall tillfaller mäklaren så skall det av depositionsavtalet framgå vilken beloppsgräns som gäller för att räntan inte skall redovisas till den som får kapitalbeloppet. Enligt nämndens praxis strider det mot god fastighetsmäklarsed att en mäklare avtalar om att få tillgodogöra sig ränta som överstiger 100 kronor. Med hänsyn till omständigheterna i ärendet anser nämnden att det kan stanna vid detta påpekande.

*Boendekostnads kalkyl*

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall en mäklare vid förmedling som avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. I det aktuella fallet finns inte någon skriftlig boendekostnads kalkyl. Mäklaren X har hänvisat till en punkt i köpekontraktet enligt vilken köparen erbjudits en boendekostnads kalkyl men avböjt denna eftersom köparens bank upprättat en sådan kalkyl. Ett avstående kräver, enligt Fastighetsmäklarnämndens praxis, en uttrycklig handling från köparens sida. Ett avstående bör därför ske skriftligt i ett separat upprättat dokument. Nämnden vill också framhålla vikten av att köparen 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 köpekontraktet.

*Övrigt*

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

*Påföljd*

Mäklaren X har utformat villkor i ett köpekontrakt som strider mot fastighetsmäklarlagens regler om mäklarens ansvar. För detta skall han meddelas varning. Fastighetsmäklarnämnden beslutar också att följa upp mäklaren X marknadsföring vad gäller den egna mäklartjänsten och de objekt han har att förmedla.

**2003-06-18:1****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare varit ombud för säljare i strid med 15 § fastighetsmäklarlagen m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren Y varning.

**Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet kritiserat fastighetsmäklaren X och hennes kollega mäklaren Y som vid denna tidpunkt arbetade vid Svensk Fastighetsförmedling i H. Kritiken går ut på att mäklarna i samband med förmedlingen av fastigheten inte uppträtt opartiskt utan drivit en process mot dem för säljarens räkning genom företaget mäklarföretaget A, nedan mäklarföretaget A, där de båda mäklarna numera är verksamma.

Köpekontraktet för fastigheten är daterat den 24 juli 2002. Köpeskillingen uppgick till 2 025 000 kr. För överlåtelsen gällde att säljaren tecknat en s.k. säljarförsäkring (försäkringsgivare Trygg-Hansa) för byggnadstekniska fel i bostadsbyggnad baserad på en besiktning genomförd av ett av Trygg-Hansa anlitat besiktningsföretag, i detta fall Anticimex.

I ett tilläggsavtal till köpekontraktet daterat den 13 september 2000 har parterna avtalat att säljaren skall kompensera köparna med högst 225 000 kr för åtgärder som skulle utföras på fastigheten.

Mäklarföretaget A stämde köparna vid H:s tingsrätt och anförde att köparna erhållit ca 60 000 kr utöver det maximala beloppet 225 000 kr. Enligt en dom vid H:s tingsrätt den 5 november 2002 har förlikning skett på sätt att köparna skall erlägga 25 000 kr till säljaren.

I uppdragsavtalet anges flera fastighetsmäklare bl.a. mäklaren X och mäklaren Y. Mäklaren X har undertecknat uppdraget. Enligt registerutdrag från PRV är mäklaren X verkställande direktör och mäklaren Y styrelseledamot i mäklarföretaget A.

2003-06-18:1

Anmälan har anfört bl.a. följande.

I första hand var mäklaren X ansvarig för uppdraget. I samband med hennes semester gick mäklaren Y in och tog över. Huset var varudeklarerat och det fanns ett besiktningssprotokoll från Anticimex. Han ville trots detta genomföra en besiktning av en besiktningssman han hade förtroende för. Vid denna besiktning framkom att taket var felkonstruerat och som en följd härav fuktskadat. Det visade sig även att taket inte var isolerat annat än med torvströ och att fönsterkarmarna på ett antal fönster var allvarligt skadade. Dessa skador hade Anticimex besiktningssman inte uppmärksammat. Han krävde nedsättning av köpeskillingen. Detta var säljaren inte intresserad av. Istället önskade denne att skadan skulle regleras av Trygg-Hansa där säljarsförsäkring tecknats. Trygg-Hansa genomförde en besiktning av taket och meddelade mäklaren Y resultatet den 11 september 2000. Med anledning härav upprättades ett tilläggsavtal. I tilläggsavtalet fastställdes att köparna skulle svara för åttio procent av kostnaden för visst material medan övriga kostnader skulle delas mellan försäkringsbolaget (maximalt 500 000 kr) och säljaren (maximalt 225 000) kr. Säljaren skulle även bekosta säljarsförsäkringens självrisk. Avtalet reglerade även att de delar av taket som inte isolerats skulle åtgärdas. Han fick in offert från en lokal byggfirma som byggde på tilläggsavtalet. Säljaren accepterade detta. Renoveringen påbörjades och alla kontakter gick sedan mellan S F och byggfirman. Den 5 november 2001 inkom ett brev från en advokatfirma som företrädde mäklarfirmen A. Under tiden som gått sedan köpet har S F blivit mäklarfirmen A. Mäklarna X och Y ansåg att säljaren belastats med för höga kostnader i samband med renoveringen. Mäklarfirmen A övertog säljarens fordran och har drivit en process mot honom och hans hustru i egenskap av köpare. Han begär att Fastighetsmäklarnämnden tar upp frågan om en fastighetsmäklare, som skall vara opartisk, får driva en process mot köparna för säljarens räkning.

Mäklaren X har i huvudsak anfört följande.

Förmedlingsuppdraget erhöles den 4 juli 2000. I köpekontraktet fanns ett förbehåll om besiktning. Av kontraktet framgår även att överlåtelsen omfattas av S F:s säljarsförsäkring med Trygg-Hansa som försäkringsgivare. Denna försäkring övergår till köparen först på tillträdesdagen. Köparna genomförde en besiktning där det framkom brister som inte upptäckts av det besiktningssman Trygg-Hansa anlitat. Säljaren framförde synpunkterna till Trygg-Hansa och önskade skadereglering. Trygg-Hansa accepterade detta och åtog sig att bekosta och åtgärda felaktigheter som omfattades av försäkringen. Eftersom köparna ville ha kontroll över reparationsarbetena åtog de sig att göra en upphandling med aktuellt byggföretag. Arbetena som inte omfattades av försäkringen eller säljarens ansvar skulle utföras samtidigt och av samma företag för köparnas räkning. Försäkringsbolaget och säljarna accepterade åtgärdsförslaget. Säljaren skulle betala 10 900 kr i självrisk eftersom försäkringen inte hade övergått på köparen.

Tilläggsavtalet till köpekontraktet upprättades den 13 september 2000. Då osäkerhet fortfarande fanns beträffande försäkringens omfattning begränsade säljarens åtagande till maximalt 225 000 kr inklusive ersättningen från försäkringsbolaget. Denna summa var väl tilltagen för att återställa ett hus från 1915. Eventuella kostnadsöverskridanden skulle direkt hänföras till värdehöjande åtgärder. Köparna var väl medvetna om att maximal ersättning enligt tilläggskontraktet var 225 000 kr. Säljaren

deponerade 225 000 kr på ett klientmedelskonto. Köparna och säljarna var överens om att så skulle ske. Arbetet påbörjades och slutfördes. På köparens initiativ utbetalades viss ersättning direkt till köparna och byggföretaget. När slutredovisning gjordes upptäckte säljaren att köparen erhållit högre ersättning än vad som angetts i tilläggsavtalet. Säljaren framförde då krav på att köparna skulle återbetala belopp som översteg 225 000 kr. Detta vägrade köparna. Säljaren ställde även krav på mäklarföretaget. Efter styrelsebeslut i mäklarföretaget A övertog bolaget deras krav på köparen. Därefter har säljaren kompenserats med mellanskillnaden. Mäklarföretaget A ställde samma krav på köparna som säljaren tidigare gjort.

Det faktum att hennes arbetsgivare mäklarföretaget A kompenserat säljaren för en felaktighet som denne oförskyllt hamnat i är en hederssak. Köparna har hela tiden försökt överkompensera sig för att slippa leva upp till tilläggsavtalet och försökt med efterhandskonstruktioner angående försäkringens villkor. Hon anser att hon i allt iakttagit god fastighetsmäklarsed för att tillgodose både köpare och säljare.

Mäklaren Y har anfört i huvudsak följande.

Han har inte medverkat som fastighetsmäklare vid förmedlingen av fastigheten. Han har däremot varit mäklaren X behjälplig under hennes semester med kontakter med Trygg-Hansa, deltagit i efterbesiktning, vidarebefordrat besiktningssprotokoll, lyssnat på köparnas förslag som han därefter överlämnat till mäklaren X. Han anser att mäklaren Xs svar till Fastighetsmäklarnämnden är korrekt och belyser de misstag som begåtts av köparna och Trygg-Hansa. Att köparna och byggföretaget tar emot ersättning på ett otillbörligt sätt och att Trygg-Hansa felaktigt utbetalar endast på uppmaning av köparna i strid med tilläggsavtalet kan inte mäklaren X lastas för. Då säljaren framförde krav på återbetalning av felaktig utbetalning till köparna och dessa vägrade riktade säljaren kravet mot mäklarföretaget. Han har agerat som företrädare för bolaget och engagerat en advokatfirma som ansåg att bolaget skulle ersätta säljaren och därefter kräva köparna. Detta beslutade han som ägare av bolaget och inte i egenskap av fastighetsmäklare. Bolaget och köparna har sedan förlikts.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både köparens och säljarens intresse. Mäklaren har således en ställning som opartisk mellanman (jfr prop. 1994/95:14 s. 41-42).

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det. I förarbetena (prop. 1994/95:14 s. 49-50) sägs följande.

Ett ombudsuppdrag är nämligen oförenligt med mäklarlagens regelsystem, vilket bygger på att mäklaren har en principiell skyldighet att beakta även uppdragsgivarens motparts intresse. I ombudsrollen ligger i första hand en skyldighet att ta till vara huvudmannens intresse och att sköta det anförtrodda uppdraget till bästa nytta för huvudmannen. Det kan inte vara rimligt att den som i enlighet med detta fullgör sitt ombudsuppdrag lojalt och klanderfritt samtidigt skall löpa risken att drabbas av exempelvis skadeståndsskyldighet enligt mäklarlagen.

Det anförda leder till slutsatsen att en mäklare inte bör ha rätt att vara ombud för uppdragsgivaren, vare sig denne är säljare eller köpare. Därigenom undantas från fastighetsmäklares verksamhet ett

2003-06-18:2

slag av uppdrag som typiskt sett inte bör förenas med traditionell mäklarverksamhet. Detta betyder att köpare och presumtiva köpare inte skall behöva räkna med att mäklare kan ha särskilda förpliktelser gentemot sina uppdragsgivare, utöver vad som gäller enligt mäklarlagen.

---

Det har påpekats av flera remissinstanser att det kan finnas praktiska skäl för en mäklare att kunna uppträda som ombud i vissa avgränsade situationer. Som exempel har nämnts avslutande åtgärder i anledning av en fastighetsförsäljning. Regeringen delar denna bedömning. Förbudet att vara ombud bör därför inte vara absolut. Det bör utformas så att en mäklare inte hindras från att som ombud t.ex. kvittera köpeskillingen och vidta andra liknande avslutande åtgärder, så länge det rör sig om rättshandlingar med endast formell betydelse. Vid de åtgärder som därmed kan komma ifråga finns det inte skäl för uppdragsgivarens motpart att hysa misstroende mot mäklarens ställning som mellanman. I de aktuella situationerna måste nämligen parterna slutligt ha kommit överens om köpevillkoren.

Den uppkomna situationen kan inte anses vara sådan att det endast har haft formell betydelse hur mäklaren X och mäklaren Y agerat i egenskap av företrädare för mäklarföretaget A. De har själva uppgett att bolaget i samband med en förmedling har övertagit ett krav från säljaren och drivit kravet mot köparna. Enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning har det inte varit förenligt med god mäklarsed att mäklaren X och mäklaren Y låtit bolaget över vilket de har ett avgörande inflytande driva en process mot köparen i tingsrätten. Deras ageranden harmonierar vare sig med intentionerna i 12 eller i 15 §§ fastighetsmäklarlagen om fastighetsmäklaren som en opartisk mellanman. Det faktum att förlikningen i tingsrätten innebar att köparna fick betala 25 000 kr till säljaren ändrar inte bedömningen. Agerandet motiverar en varning.

Vad som i övrigt framkommit ger inte anledning till någon kritik.

**2003-06-18:2**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om annan mäklares medverkan och om utformning av mäklares fullmakt att företräda part m.m.**

**Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendena från vidare handläggning.

**Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan (ärende nr 1) från en anhörig till en säljare av en bostadsrätt. Anmälaren gör gällande att företrädare för mäklarföretaget A inte iakttagit god fastighetsmäklarsed i samband med utförandet av förmedlingsuppdraget. I första hand påstås att tillräcklig hänsyn inte har tagits till säljarens situation och att samtycke till försäljningen inte inhämtats från anhöriga. Anmälan har riktats mot företaget.

Fastighetsmäklarnämndens tillsyn inleddes mot fastighetsmäklaren Z, ägare till mäklarföretaget A. Denne har kommit in med yttrande i ärendet och i huvudsak anfört följande.

Förmedlingsuppdrag avseende bostadsrätten har tecknats mellan uppdragsgivaren och ansvarig mäklare mäklaren X. Lägenheten utannonserades och visades.

Till sitt yttrande har mäklaren Z bl.a. fogat kopia av ett uppdragsavtal som undertecknats av mäklaren X och där hon anges vara den för uppdraget ansvariga fastighetsmäklaren, en objektsbeskrivning där mäklaren Y anges som "Handläggare", ett depositionsavtal där mäklaren Y anges som "Ansvarig fastighetsmäklare" och en fullmakt för mäklaren Y att bl.a. försälja den aktuella bostadsrätten. I uppdragsavtalet finns följande villkor om förmedlingsarbetet. *Uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att förmedlingsarbetet i vissa delar kan komma att utföras av fastighetsmäklarna Z, Y och --. Undertecknad fastighetsmäklare bibehåller dock det fulla ansvaret för uppdraget.* Köpekontrakt avseende den aktuella bostadsrätten undertecknades av köparen den 31 oktober 2002 och av säljaren den 1 november 2002. Fullmakten för mäklaren Y har undertecknats av säljaren den 25 november 2002 och innehåller följande villkor. *Härmed lämnas fullmakt till mäklaren Y, eller den han sätter i sitt ställe, att försälja mig tillhöriga Bostadsrätten till lägenheten --; att upprätta och underteckna köpeavtal och likvidavräkningshandlingar; att ansöka om utträde ur föreningen; att ansöka om utträde ur regionsföreningen; att utkvittera och uppbära köpeskilling samt att därjämte, i samband med förenämnda försäljning, på alla i övrigt förekommande handlingar teckna mitt namn - godkänner jag ombudets laga åtgärder.*

Med anledning av vad som framkommit i utredningen har Fastighetsmäklarnämnden granskat även mäklaren Xs och mäklaren Ys agerande i samband med den aktuella förmedlingen (ärende nr 2 respektive ärende nr 3). Mäklaren X och mäklaren Y har inkommit med gemensamt yttrande där de hänvisar till vad mäklaren Z redovisat i sitt yttrande och tillägger sammanfattningsvis följande.

Mäklaren X besökte säljaren på ett boende för äldre tillsammans med en kollega och erhöll uppdraget att förmedla objektet. Det fanns inte något som talade för att säljaren inte var fullt medveten om innebörden av uppdraget och den förestående försäljningen. Detta bekräftades även av personalen. Enligt de rutiner som mäklarföretaget då arbetade efter tog den mäklare som hade första kontakten med den spekulant som senare kom att bli köpare över förmedlingsuppdraget. Av det skälet var det mäklaren Y som slutförde förmedlingsuppdraget. Uppdragsgivaren hade informerats om att andra mäklare än mäklaren X skulle kunna sköta delar av förmedlingsuppdraget genom villkoret i uppdragsavtalet. De var båda medvetna om att mäklaren Xs ansvar för förmedlingen kvarstod och att mäklaren Y ansvarade för de åtgärder han vidtagit. Arbetsrutinerna vid företaget har nu ändrats så att man i motsvarande situation regelmässigt avtalar med uppdragsgivaren om ett skriftligt tillägg till förmedlingsuppdraget så att uppdraget överläts på den mäklare som skall fullfölja förmedlingsarbetet.

Mäklaren Y vitsordar att han i allt väsentligt skött förmedlingsarbetet avseende den aktuella bostadsrätten. Fullmakten borde ha utformats så att den motsvarade uppdragets verkliga omfattning. Den upprättades efter det att köpekontraktet undertecknats av köpare och säljare och har endast utnyttjats av honom för sådana begränsade åtgärder som god fastighetsmäklarsed medger. Han har emellertid genom tillsynsärendet blivit uppmärksam på vikten av att noga granska innehållet i framtagna handlingar så att liknande förbiseenden skall kunna undvikas.

2003-06-18:2

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Medverkan av annan mäklare*

En mäklare har visserligen rätt att i viss utsträckning använda sig av medarbetare men måste ha uppdragsgivarens samtycke om annan skall utföra delar av uppdraget. Den mäklare som ingått ett uppdragsavtal med en uppdragsgivare har alltid det fulla ansvaret för hur uppdraget genomförs även i de delar som utförs av annan mäklare eller av oregistrerade medhjälpare.

I det aktuella uppdragsavtalet fanns villkor om att *uppdragsgivaren är medveten om och godkänner* att förmedlingsarbetet i vissa delar kunde komma att utföras av tre namngivna fastighetsmäklare men att undertecknad fastighetsmäklare dvs. Mäklaren X bibehöll det fulla ansvaret för uppdraget. Formuleringen ”i vissa delar” kan inte tolkas på annat sätt än att endast begränsade uppgifter eller vissa moment kan lämnas till någon av de angivna mäklarna. Villkoret kan inte tolkas så att mäklaren fritt kan sätta någon av dessa i sitt ställe för att genomföra och avsluta förmedlingsuppdraget.

Det är utrett att mäklaren X haft i uppdrag att förmedla bostadsrätten och att huvuddelen av uppdraget utförts av mäklaren Y. Förfarandet kan inte anses ha stöd i det skriftliga uppdragsavtalet. Det har inte ens påståtts att uppdragsgivarens uttryckliga samtycke inhämtats i det enskilda fallet eller att ett sådant samtycke varit en generell förutsättning för den rutin företaget utvecklat. Fastighetsmäklarnämnden anser att såväl mäklaren X som mäklaren Y bör kritiseras för sitt agerande i detta avseende men att deras förseelse kan anses som ringa.

Med anledning av vad som anförts om företagens ändrade rutiner vill Fastighetsmäklarnämnden framhålla följande.

Grundsynen i fastighetsmäklarlagen är att ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för den fastighetsmäklare som uppdragsgivaren kontaktat och ingått avtal med. En förutsättning för att denne skall få sätta annan mäklare i sitt ställe är att uppdragsgivaren lämnar sitt samtycke. Vad gäller företagens rutiner att regelmässigt låta annan mäklare fullfölja förmedlingsarbetet gör Fastighetsmäklarnämnden följande bedömning. Det kan givetvis ibland vara befogat att en annan mäklare än den som träffat avtalet med uppdragsgivaren slutför eller helt tar över uppdraget. Däremot strider det mot god fastighetsmäklarsed att rutinmässigt överlämna förmedlingsuppdrag mellan mäklare på ett företag även om det skulle föreligga ett samtycke från uppdragsgivaren i det enskilda fallet. Särskilt som det är mäklaren som tar initiativet till ett byte och uppdragsgivaren typiskt sett befinner sig i en utsatt situation. Det kan dessutom leda till oklarheter om vad som gäller beträffande t.ex. ensamrätten och ansvaret för uppdraget.

### *Fullmakten*

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en mäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det. Förbudet mot ombudsuppdrag gäller i första hand ”rena” ombudssituationer, dvs. 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 är närvarande (prop. 1994/95:14 s. 80 – 81).

Lydelsen av den fullmakt som ingivits i ärendet ger mäklaren Y rätt att företräda säljaren som ombud i en omfattning som överskrider vad fastighetsmäklarlagen tillåter (jfr bl.a. 2001-03-14:8 i FMNs årsbok för 2001). Fullmakten har emellertid tillkommit efter köpet och innefattar därmed i första hand rätt för mäklaren Y att underteckna likvidavräkning och ta emot köpeskillingen. Av utredningen framgår inte annat än att mäklaren Y företrätt säljaren i just dessa avseenden. Mäklaren Y kan dock inte undgå kritik för att fullmakten inte utformats i överensstämmelse med det uppdrag han haft utan gett honom en alltför långtgående rätt att agera som ombud.

#### *Övrigt*

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

### **2003-06-18:3**

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

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

##### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från anhöriga till säljaren av en fritidsfastighet. Anmälarna har kritiserat fastighetsmäklaren X för dennes sätt att medverka vid fastighetsöverlåtelsen. Som anmälan får förstås gör anmälarna gällande att mäklaren X inte tillvaratagit säljarens intressen utan bl.a. bestämt ett för lågt försäljningspris.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i sammandrag anfört följande.

Han blev kontaktad av en person som undrade om han kunde hjälpa till med att upprätta ett kontrakt avseende köp av en fritidsfastighet. Han hade tidigare förmedlat en affär där denne var säljare av ett hyreshus. Han accepterade uppdraget och förklarade vilka uppgifter som behövdes. Några dagar senare ringde vederbörande igen och lämnade alla uppgifter han behövde för att upprätta köpekontrakt och han föreslog att de skulle träffas på hans kontor. Vid kontraktskrivningen förekom inte någon prisdiskussion eftersom parterna var överens om priset. Säljaren hade en del lösöre kvar i huset som hon ville hämta. Köparen erbjöd sig att hjälpa säljaren med transport av det lösöre hon ville ha. Omedelbart efter kontraktskrivningen betalades köpeskillingen på banken och köpebrev utfärdades. Han har aldrig besökt fastigheten och har inte gjort någon objektsbeskrivning. Något försäljningsuppdrag har han inte haft.

Mäklaren X har gett in bl.a. en kopia av köpekontraktet som undertecknats av parterna den 16 januari 2003. Av handlingen framgår att fastigheten inte var belånad och

2003-06-18:3

att tillträde avtalats till samma dag som kontraktsdagen. Trots det finns villkor bl.a. om övertagande av lån (§2), försäkringar (§4) farans övergång (§5), fördelningen av utgifter och inkomster för tiden fram till tillträdesdagen (§7), utfärdande av köpebrev på tillträdesdagen (§10) samt villkor om att förmedlingsprovision betalas av säljaren (§12). Vidare finns vid rubriken Rengöring m.m. följande handskrivna text *M—häm-tar lösöre efter ö.k. med H--* (§8). Sist i kontraktet anges att köparen tagit emot av fastighetsmäklaren upprättad objektsbeskrivning och individuell boendekostnads-kalkyl.

På Fastighetsmäklarnämndens begäran har mäklaren X inkommit med bl.a. följande komplettering.

Han har enbart anlåtats för att upprätta korrekta köpehandlingar. Parterna har muntligt kommit överens om att säljaren skulle utge 2 500 kr i ersättning för uppdraget. Genom ett förbiseende har uttrycket förmedlingsprovision inte ändrats i kontraktet. Han har valt att inte göra ändringar i de standardformuleringar som fanns i köpekontraktet. Han bedömde det som att risken för oavsedda effekter var större om kontraktet ändrades. Innan köpare och säljare undertecknade kontraktet gick han igenom alla villkor. Han klargjorde då till exempel att lån inte förelåg. Parterna har inte haft något att invända mot förfaringssättet. Tillträdesdagen bestämdes till samma dag som kontraktsdagen vilket medförde att vissa formuleringar i kontraktet kom att sakna betydelse för köpet. Någon risk för missförstånd har dock knappast kunnat föreligga. Han har inte upprättat någon objektsbeskrivning eller någon individuell boendekostnads-kalkyl. Eftersom han var osäker på sina skyldigheter i detta avseende har han låtit köparen underteckna ett avstående från sådan kalkyl. Parterna var överens om det villkor om befintligt lösöre som skrevs till för hand i kontraktet. Med hänsyn till den goda relationen mellan parterna fann han inte något behov av att tidsbegränsa villkoret eller att införa någon mer omfattande skrivning.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren har således iaktta god mäklarsed inte bara vid fullgörandet av enskilda förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang där mäklaren uppträder i sin yrkesroll. Oavsett om mäklaren har ett ordinärt förmedlingsuppdrag eller inte har mäklaren ett ansvar enligt fastighetsmäklarlagen för de uppgifter han eller hon utför om dessa har ett samband med mäklarens roll att bistå köpare och säljare vid deras mellanhavanden vid en fastighetsaffär. När en fastighetsmäklare medverkar vid kontraktskrivning har således parterna rätt att kräva att kontraktet utformas på ett riktigt sätt. I detta ligger bl.a. ett krav på att förslag till handlingar skall återspegla det verkliga förhållande som råder i en fastighetsaffär (jfr 2001-05-16:1 i FMNs årsbok för 2001).

Mäklaren X har i sitt yttrande medgivit att kontraktet inte anpassats till förutsättningarna i den aktuella överlåtelsen. Han har också vitsordat att felaktiga uppgifter om objektsbeskrivning och boendekostnads-kalkyl införts i avtalet. Bristerna i kontraktet är så pass allvarliga att han inte kan undgå varning.

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

**2003-08-27:1****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 mottagit en anmälan mot det norska företaget A. Anmälan har påtalat följande. Företaget annonserar i svensk lokalpress efter personer som vill sälja sina fastigheter och marknadsföra dem i Norge. Fastigheter i Sverige marknadsförs på företagets webbplats [www.foretaget.com](http://www.foretaget.com). I beskrivningarna uppmanas spekulanter att ta kontakt med bolaget för information och visning. Enligt uppgift genomförs visningarna av två företrädare för bolaget, X och Y. När bolaget sammanfört köpare och säljare hänvisas dessa till en advokat eller annan som hjälper parterna att upprätta överlåtelsehandlingar. Bolaget tar betalt av säljarna för sitt arbete.

Till anmälan har bl.a. fogats en annons ur tidningen D från den 11 juli 2003 där företaget har följande annons under rubriken *Önskas köpa: Normmän önskar köpa eller hyra villa/fritidshus i B kommun. Vi kan marknadsföra din egendom i Norge. Ta kontakt med X på S för mer information. Tel. ---.*

I den utskrift som Fastighetsmäklarnämnden inhämtat från bolagets webbplats presenteras samtliga fastigheter på norska. Vidare finns följande information "företaget A er et norskregistrert firma som har som hovedoppgave å markedsføre B mot det norske marked". Viss information lämnas även om orten och om lokal service m.m.

**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 ett behov av ett uttryckligt besked om fastighetsmäklarlagen var tillämplig vid förmedling av fastigheter som var belägna utomlands. Bestämmelsen har dock utformats så att samma kriterier gäller för bedömningen om lagen skall gälla för förmedling av fastigheter i Sverige till utländska köpare.

2003-08-27:2

I lagens förarbeten (prop. 1994/ 95:14 s. 17 -18) sägs bl.a. 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 (s. 64) utformats med utgångspunkt från att tyngdpunkten i mäklaruppdraget ligger i att anskaffa en för uppdragsgivaren lämplig avtalspart och att 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, kontraktsskrivning eller andra moment och utför detta arbete utanför Sverige.

Annan marknadsföring av de förmedlade objekten än den som företaget presenterar på sin webbplats har inte visats i ärendet. Texten är helt på norska. Marknadsföringen får anses riktad till den norska marknaden även om webbplatsen kan besökas av vem som helst. Även om samtliga visningar genomförs i Sverige ger dock den föreliggande utredningen inte belägg för att en väsentlig del av företagets uppdrag utförs i Sverige. Ärendet skall därför skrivas av.

Med hänsyn till den tillsyn av fastighetsmäklar företag som bedrivs i Norge skall kopia av beslutet skickas till Kredittilsynet i Oslo för kännedom och eventuell åtgärd.

**2003-08-27:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om prövning av mäklares lämplighet i anledning av kritik av utförd företagsförmedling**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X kritiserats för sin redovisning av delar av köpeskillingen vid en företagsöverlåtelse.

Mäklare X har yttrat sig och har i huvudsak uppgett följande. Redovisningen av mottagen del av köpeskillingen skulle ske efter det att köparen erlagt full köpeskillning, vilket skedde den 2 maj via köparens bank. Redovisningen till säljaren sker först på måndagen den 5 maj eftersom den är en klämdag. Av oförklarlig anledning har det skett en förväxling vid överföringen och i överförd redovisning felas 70 000 kr. Från tillträdesdagen den 1 maj har säljaren ringt honom flera gånger och framfört att pengarna inte fanns på hans konto. Själv har han vid flera tillfällen förfäktat att pengarna är överförda den 5 maj. Att det fattades 70 000 kr fick han inte klart för sig

förrän den 13 maj. Dagen därpå betalades det felande beloppet. Han beklagar det inträffade och skall se över rutinerna så att något liknande inte inträffar igen.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I sin tillsyn över de registrerade fastighetsmäklarna har Fastighetsmäklarnämnden att pröva om en mäklare vid utförande av ett förmedlingsuppdrag handlat i enlighet med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen, dvs. iakttagit god fastighetsmäklarsed. Detta utesluter emellertid inte att nämnden även kan granska mäklarens agerande där han inte haft ett förmedlingsuppdrag men där hans uppdrag haft anknytning till fastighetsförmedling t.ex. genom att det innefattat moment som normalt ingår i ett förmedlingsuppdrag. Det kan t.ex. vara fallet när mäklaren enbart haft i uppdrag att upprätta ett köpekontrakt. Nämndens granskning sker då med utgångspunkt i 12 § fastighetsmäklarlagen där det sägs att en fastighetsmäklare skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Av förarbetena till lagen framgår att 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 (prop. 1994/95:14 s. 76).

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare Xs uppdrag varit att förmedla en företagsöverlåtelse och att det inte haft sådan anknytning till fastighetsförmedling att hans sätt att utföra det skall bedömas utifrån bestämmelsen i 12 §.

Enligt 6 § första stycket 5 skall en mäklare vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Utöver ovan nämnda tillsyn ligger det därför i Fastighetsmäklarnämndens tillsyn att granska fastighetsmäklarens agerande även i andra hänseenden. Nämnden har därvid att bedöma om en mäklare agerat på ett sådant sätt att han uppfyller de allmänna krav på hederlighet, pålitlighet och integritet som motsvarar de krav som kan ställas på en mäklare. Detta mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart (prop. 1994/95:14 s. 66). Det innebär att nämndens granskning av en mäklare kan avse förhållanden som över huvud taget inte har anknytning till fastighetsförmedling. Det ligger dock utanför nämndens tillsynsroll att närmare granska och utreda hur en mäklare utfört andra uppdrag än fastighetsförmedlingsuppdrag. Endast om det finns ett klart och entydigt material som utvisar att uppdraget missköts eller att mäklaren på annat sätt agerat klandervärt vid uppdragets utförande kan det läggas till grund för en bedömning av mäklarens allmänna lämplighet.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det av mäklare Xs egna uppgifter framgår att säljaren upprepade gånger ringt om den felande redovisningen men att han först en vecka efter överföringen fått klart för sig att det fattades 70 000 kr varefter rättelse skedde. Han har således dröjt med att kontrollera huruvida säljarens uppgifter om den bristande redovisningen var riktig eller ej. Enligt nämndens uppfattning visar detta att han brustit i sin skyldighet att tillse att medel som deponerats hos honom redovisats i enlighet med det uppdrag han haft. Att en mäklare brister i sin hantering av anförtrodda medel är naturligtvis allvarligt. Nämnden finner dock med hänsyn till den rättelse som vidtagits och att mäklare X insett vikten av att se över rutinerna att den kritik som kan riktas mot honom inte ger anledning till någon ytterligare åtgärd från nämndens sida. Ärendet skall därför skrivas av.

2003-08-27:3

## 2003-08-27:3

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om information till köparna om villkor i köpekontraktet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X har haft i uppdrag att förmedla en fastighet. I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X kritiserats av köparna. Kritiken går bl.a. ut på att han inte före besiktningen informerat om att fastigheten såldes med friskrivning för s.k. dolda fel. Köparna har uppgett att de först vid kontraktsskrivningen får reda på att säljarnas villkor är att sälja fastigheten med friskrivning från fel och brister. Köparna har även ställt sig undrande till ett villkor i köpekontraktet som reglerar rätten att häva vid skada som inträffar före tillträdet. Det aktuella villkoret, § 6 andra stycket i köpekontraktet, har följande lydelse. *Om skada inträffar före tillträdesdagen, som ersätts av säljarens försäkringsbolag, svarar säljaren för den del som utgör s.k. självrisk. Försäkringsersättningen skall vara full kompensation för köparen gällande den inträffade skadan. Köparen får häva köpet endast i det fall köparens kostnad för s.k. kvalitetsförbättringar vid åtgärdande av skada överstiger 5% av köpeskillingen.*

Mäklare X har yttrat sig och tillbakavisat kritiken. Han har i fråga om friskrivningsklausulen uppgett bl.a. följande. Säljarna accepterade anmälnas bud under förutsättning att de godtog en friskrivningsklausul eftersom säljaren utgjorde ett dödsbo. Köparna accepterade villkoret med friskrivningen. Det ledde till att de beställde en teknisk besiktning. Vid besiktningen informerades besiktningsmannen om att fastigheten skulle säljas med friskrivning för dolda fel. Han förklarade innebörden av friskrivningen för köparna, dels vid accepten dels vid kontraktsskrivningen.

Mäklare X har vidare uppgett följande. Andra stycket i § 6 i köpekontraktet är utformat med tanke på att en köpare inte skall ha möjlighet att häva ett köp vid småskador, som ersätts av säljarens försäkring. Formuleringen är vanlig och rimlig. Några standardformuleringar finns inte vid en kontraktsskrivning, utan varje köpekontrakt är i och för sig unikt i sin formulering, anpassat efter vad parterna kommit överens om.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

##### *Friskrivningsklausulen*

I ärendet föreligger motstridiga uppgifter om när köparna fick information om friskrivningsklausulen. Det saknas därför underlag för att finna att mäklare X i detta avseende skulle ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

##### *Hävningsrätten vid skada i fastigheten före tillträdet*

Enligt 4 kap 11 § andra stycket jordabalken kan köparen – om fastigheten skadas eller försämras på grund av händelse för vilket säljaren står faran – häva köpet om skadan

är av väsentlig betydelse. Av förarbetena till den nuvarande lydelsen av bestämmelsen (se prop. 1989/90:77 s. 50) framgår det att väsentlighetskravet infördes efter förebild av den nya köplagen. I motiven till köplagen (se prop. 1988/89:76 s. 134) sägs följande.

... skall avtalsbrottet bedömas med avseende på dess betydelse för köparen. Det är således inte en abstrakt väsentlighetsbedömning som skall göras utan en bedömning av vad som med hänsyn till den enskilde köparens förutsättningar framstår som ett väsentligt avtalsbrott. Ett avtalsbrott torde generellt kunna sägas vara av väsentlig betydelse för köparen, om det berövar honom den huvudsakliga nyttan av vad han hade anledning att vänta sig av avtalet. --- Ett fel som för den ene köparen har liten betydelse kan spela stor roll för en annan köpare.

Villkoret i § 6 i köpekontraktet innebär en avsevärd begränsning av köparnas hävningsrätt i förhållande till jordabalkens bestämmelse. Fastighetsmäklarnämnden delar inte mäklare Xs uppfattning att villkoret endast tar sikte på köparens möjlighet att häva vid småskador. Villkoret innebär i stället att köparna oavsett omfattningen av skadan är förhindrade av häva om skadan ersätts av försäkringen. Det är endast om köparna får vidkännas en merkostnad på grund av kvalitetsförbättringar när skadan åtgärdas som de enligt villkoret har rätt att häva. Konsekvensen av villkoret är att köparna till skillnad från vad som gäller enligt jordabalken inte kan häva köpet ens om fastigheten totalförstörts så länge skadan täcks av försäkringen och den inte orsakar köparna en merkostnad som överstiger 5 % av köpeskillingen. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening åligger det mäklaren att tydligt förklara innebörden av ett kontraktsvillkor som begränsar någon av parternas rätt i förhållande till vad de är tillförsäkrade enligt jordabalken. Jordabalkens reglering utgör således den norm som skall gälla vid en fastighetsöverlåtelse om inte köpare och säljare full medvetet och med insikt om konsekvenserna väljer att avstå från detta.

Fastighetsmäklarnämnden finner att det av köparnas och mäklare Xs uppgifter framgår att villkoret inte närmare diskuterats med köparna och att villkoret inte är ett uttryck för deras fria val i förhållande till den rättighet de är tillförsäkrade enligt jordabalken. Genom att medverka till att villkoret tagits in i kontraktet utan att tydligt informera köparna om innebörden av villkoret har mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

#### *Övrigt*

Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte belägg för att mäklare X på annat sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

#### *Påföljd*

Mäklare X skall meddelas varning för att han medverkat till att ett villkor som begränsar köparnas hävningsrätt tagits med i köpekontraktet utan att köparna fått tydlig information om villkorets innebörd.

2003-08-27:4

## 2003-08-27:4

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redovisning av bud, villkor i uppdragsavtal m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en fastighet, som mäklare X haft i uppdrag att förmedla, uppgett att han inte fört fram ett bud från en spekulant till dem och inte begärt dödning av pantbrev trots att han lovat att ta hand om detta. Anmälarna har sammanfattningsvis anfört följande.

Den 18 april 2002 anlidade de mäklare X som fick i uppdrag att förmedla deras fastighet för utgångspriset 255 000 kr. De upplyste honom om att de accepterade högre eller lägre bud. Några dagar före den 17 maj 2002 inkom en spekulant med ett bud på 195 000 kr. Spekulanten ringde mäklare X och frågade hur det gick med anledning av hans bud. Mäklare X svarade att han meddelat dem budet men att de inte svarat. De hade emellertid inte blivit kontaktade och var ovetande om budet. Den 4 juni ringde de mäklare X och fick då veta att spekulanten bjudit 150 000 kr. De bad om betänketid till dagen därpå och ringde då och sade att de accepterade budet på 150 000 kr. Mäklare X sade att de kommer att bli kontaktade när papperen ska skrivas. Han nämnde inte med ett ord att spekulanten återtagit budet dagen före. De ringde på nytt den 10 juni och på deras förfrågan om spekulanten backat sade mäklare X att det var så. Under helgen den 15 och 16 juni fick de veta att budet som spekulanten lämnat var på 195 000 kr och inte 150 000 kr som mäklare X sagt. När spekulanten inte fick klart besked ledsnade spekulanten och köpte ett annat objekt. De anser att mäklare X försummat att meddela dem det riktiga budet så att de gick miste om 195 000 kr och har fortfarande fastigheten kvar i ett område där det är svårt att sälja hus. De anser att när mäklaren tagit på sig uppdraget är det han som skall meddela dem. De skall inte behöva ringa honom.

Mäklare X har vidare upplyst om att det skulle kosta 3 000 kr att döda ett pantbrev vilket visat sig vara fel. Han har inte heller under de två månader han hade uppdraget påbörjat dödning av pantbrevet fastän han lovade att ordna detta.

Anmälarna har bifogat en skrivelse från spekulanten. Där intygar denne att han den 13 - 17 maj lämnade ett bud på 195 000 kr till mäklarföretaget A. I skrivelsen uppger spekulanten vidare bl.a. följande.

Något bud på 150 000 kr har inte nämnts från hans sida. Det är en ren lögn. Tidsperioden är ganska enkel att komma ihåg eftersom det var pingsthelg mellan den 18 och 20 maj och de åkte på semester den 20 maj och hade lämnat budet en vecka tidigare. Han var mycket angelägen att om möjligt kunna göra klar affären före resan. Han ringde därför mäklaren och fick svaret att säljarna fått budet på 195 000 kr men inte svarat. När han kom tillbaka från semestern den 28 maj ringde han på nytt och fick samma svar. Han kunde inte drömma om att mäklaren inte lämnat budet på



195 000 kr och trodde därför att säljarna ansåg att budet var för lågt. Av en tillfällighet fick han veta att grannhuset var till salu och detta köptes istället. Mäklaren informerades omgående att så skett.

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Han fick uppdraget den 18 april 2002. Fastigheten annonserades ut bl.a. på Hemnet och i lokal press och visades för ett flertal spekulanter och då även för den aktuella spekulanten som enligt egen uppgift tittade på fastigheten för sin dotters räkning. Denne spekulant skulle senare komma med ett bud. Något bud på 195 000 kr har han aldrig lämnat utan spekulantens första och enda bud var 150 000 kr, vilket meddelades säljarna. De bad om betänketid. Spekulanten återtog budet innan säljarna ringt och accepterat budet på 150 000 kr.

Vid intaget informerade han om att bankerna brukar ta 3 000 kr för ansökan och handläggningen vid dödning av förkommet pantbrev. Han bad säljarna söka efter pantbrev och de hittade ett. Sedan hörde han inte något ytterligare och därför påbörjades inte dödningen.

Den 14 juni ringde säljarna och de kom överens om att sänka priset på fastigheten till 195 000 kr. Eftersom säljarna inte var nöjda med hans arbete sade de upp uppdraget och han bekräftade den 19 juni att det upphört.

I den kopia av uppdragsavtalet som mäklare X gett in till Fastighetsmäklarnämnden anges att uppdraget gäller med ensamrätt *under en tid av tre månader t.o.m. den 2002-08-18*. Parternas underskrifter är daterade den 18 april 2002.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Budgivningen*

En av mäklarens viktigaste uppgifter är att skyndsamt förmedla inkomna bud till uppdragsgivarna. Det är givetvis av högsta vikt att de uppgifter som förmedlas är korrekta.

I ärendet står ord mot ord om storleken på det bud som spekulanten lämnat. Spekulanten har intygat att hans bud var på 195 000 kr och mäklare X har för sin del hävdats att han endast tagit emot ett bud på 150 000 kr. Vad gäller frågan om när mäklare X framfört budet till säljarna har emellertid de uppgifter som lämnats i anmälan inte emotsagts av mäklare X. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att det framgår av utredningen att mäklare X fått ett bud den 13 - 17 maj 2002 och att uppdragsgivarna inte fått information om det förrän de själva kontaktat honom den 4 juni. Det har således tagit drygt två veckor innan säljarna över huvud taget fått kännedom om budet. Mäklare X har härigenom åsidosatt sin skyldighet att förmedla ett inkommet bud till uppdragsgivarna. Detta innebär att han allvarligt brustit i utövandet av sitt uppdrag. Det är särskilt anmärkningsvärt mot bakgrund av att det endast förekommit ett enda bud under den tid mäklare X haft uppdraget. Mäklare X har dessutom haft uppdraget med ensamrätt och haft en särskild skyldighet att agera snabbt och aktivt.

2003-09-24:1

#### *Dödning av pantbrev*

Mäklare X har uppgett att ett pantbrev återfanns och att han inte hörde något ytterligare och därför inte påbörjade någon dödning. Fastighetsmäklarnämnden finner att det är oklart vilket uppdrag han har haft i denna fråga och att det därför saknas underlag för att kritisera honom på denna punkt.

#### *Utformningen av uppdragsavtalet*

I 11 § andra stycket fastighetsmäklarlagen anges att om uppdragsavtalet är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången.

Uppdragsavtalet med ensamrätt har undertecknats den 18 april. Det anges att det gäller tre månader t.o.m. den 18 augusti. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det således finns två motstridiga uppgifter om den tid under vilken ensamrätt gäller för uppdraget. Det kan lika väl tolkas som att avsikten är en tidsperiod om tre månader som att ensamrätten faktiskt är avsedd att gälla fram t.o.m. den 18 augusti dvs. fyra månader, vilket i så fall står i strid med 11 § i fastighetsmäklarlagen. För denna oklarhet i uppdragsavtalet måste mäklare X kritiseras.

#### *Påföljd*

Mäklare X har brutit i sin skyldighet att vidarebefordra ett bud från en spekulant till uppdragsgivarna. Han har på så sätt allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

**2003-09-24:1**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklaren Xs registrering. Beslutet gäller omedelbart.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden erhöll i ett tidigare ärende uppgift från kronofogdemyndigheten om att mäklaren X den 3 maj 2000 hade restförda skulder på 185 258 kr. Sedan nämnden erhållit uppgift om att hon inte längre var restförd skrevs ärendet av den 6 oktober 2000.

I en anmälan har framkommit att mäklarfirmen A har betalningsanmärkningar. Nämnden har i anledning härav inhämtat nya uppgifter från kronofogdemyndigheten. Enligt dessa var mäklaren X den 17 oktober 2002 restförd i enskilda mål med 10 352 kr och har tidigare haft avbetalningsplan som avslutats i maj 2002. Vid förnyade kontroller har kronofogdemyndigheten lämnat uppgifter om ökad och fortsatt skuldsättning. Den 10 september 2003 var mäklaren X restförd i allmänna mål med 184 386 kr och i enskilda mål med 1 762 kr.

Mäklaren X yttrade sig den 15 november 2002 över skuldsättningen. För att få en uppfattning om hennes verksamhet som mäklare förelades hon den 2 december 2002 att inkomma med en förteckning över de förmedlingsuppdrag som hon genomfört under år 2002. Hon förelades även att yttra sig över den ökade skuldsättningen hos kronofogdemyndigheten.

Den 29 januari 2003 förelades hon ånyo och i en rekommenderad försändelse att inkomma med begärda uppgifter. Hon erinrades om att den som vägrar att låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i ett tillsynsärende riskerar avregistrering. Försändelsen återkom outlöst till nämnden den 6 mars 2003.

Mäklaren X påmindes den 7 mars och den 20 mars 2003 om att yttra sig och att inkomma med begärda handlingar.

Den 28 mars 2003 skickade mäklaren X per telefax en förteckning över genomförda förmedlingsuppdrag. Den 29 april 2003 förelades hon att sända in samtliga handlingar som ingick i klientakterna för fem angivna förmedlingsuppdrag samt yttra sig över tidigare ställda frågor. Den 17 maj 2003 erhöll Fastighetsmäklarnämnden ett telefax med en förfrågan om begärda akter kommit fram. Några akter kom inte in till nämnden varför mäklaren X ånyo förelades den 19 maj 2003. Då inte heller detta föreläggande besvarats delgavs hon föreläggandet via polismyndigheten i Västmanlands län. Enligt påskrivet delgivningskvitto har mäklaren X mottagit nämndens försändelse den 20 augusti 2003.

Sedan Fastighetsmäklarnämnden underrättat mäklaren X om att hennes ärende finns med på dagordningen för nämndens sammanträde den 24 september 2003 har hon den 23 september per telefax skickat handlingar från de aktuella förmedlingarna. De för en mäklare obligatoriska objektsbeskrivningarna och boendekostnads kalkylerna saknas bland dessa handlingar. Även andra handlingar som borde finnas i de aktuella förmedlingarna, t.ex. köpebrev och depositionsavtal i de två förmedlingar där handpenningen har deponerats hos mäklaren X saknas.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Enligt 8 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte uppfyller kraven i 6 § eller handlingar 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

2003-09-24:2

verksamheten samt lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 70) anförs följande.

Enligt 7 § andra stycket är en mäklare skyldig att dels låta tillsynsmyndigheten granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten, dels lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i tillsynsärendet riskerar avregistrering. Eftersom utredningen i tillsynsärendet i ett sådant fall hindras, måste ett beslut helt eller delvis fattas på formella grunder. En avregistrering kan naturligtvis i en del fall, beroende på tillsynsärendets art, framstå som en oomtvärad 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 nämligen anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren Xs skuldsättning och hennes ovilja att efterkomma Fastighetsmäklarnämndens förelägganden gör att annan påföljd än avregistrering inte kan komma ifråga. De handlingar mäklaren X numera skickat in till nämnden föranleder ingen annan bedömning.

**2003-09-24:2**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Den 7 februari 2002 erhöll mäklaren X ett uppdrag att förmedla en försäljning av en fastighet. Genom mäklaren Xs förmedling undertecknades ett köpekontrakt. I kontraktet finns en bestämmelse om särskild besiktning som under vissa närmare angivna förutsättningar medgav köparna rätt till återgång av köpet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna och köparna kritiserat mäklaren X för att han framställt krav på provision oaktat att köpet hävdades samt uppgett att han brustit i sin upplysningsskyldighet m.m.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av köpekontraktet. I detta anges följande om deposition av handpenningen. *Handpenningen deponeras i form av en postväxel hos fastighetsmäklaren och utlämnas när alla villkor i kontraktet är uppfyllda.*

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och därvid bl.a. uppgett att det inte finns något särskilt upprättat avtal om deposition.

Fastighetsmäklarnämnden noterar att bestämmelsen i köpekontraktet om särskild besiktning har följande lydelse.

*Köparen har rätt att besiktiga fastigheten senast 3/5 2002. Vid köparens rätt till hävning äger köparen ej åberopa fel, eller skador som kan anses motsvara vad köparna haft skäligen anledning förvänta sig, med ledning av ålder, skick eller pris. Köparna skall vid begäran om hävning meddela detta senast den 10/5 2002. Köparna har ej rätt att häva köpet om säljaren åtgärdar dessa fel före tillträdesdagen.*

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har anmälan återkallats.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Vad som kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Nämnden får dock påpeka följande. Av uppgifterna i ärendet framgår att parterna med villkoret i köpekontraktet om besiktning avsett att ge köparna en rätt att med viss begränsning frånträda köpet efter besiktningen. Villkoret har dock getts en oklar lydelse och har snarare utformats som en begränsning av den allmänna hävningsrätten som en köpare har rätt till genom lag eller allmänna rättsgrundsatser. Villkoret saknar även uppgift när och hur köparen skall gå till väga om han önskar frånträda köpet. Vidare får nämnden framhålla att ett avtal om deposition bör regleras i ett särskilt dokument och inte tas in som en standardiserad fras i överlåtelseavtalet. Med hänsyn till att depositionsavtalet utgör en överenskommelse mellan köpare, säljare och fastighetsmäklare bör i vart fall samtliga tre parter underteckna överenskommelsen.

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

### **2003-09-24:3**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens upplysningsskyldighet, utformning av fullmakt m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

##### ***Anmälan***

Köparna av en fastighet har i en anmälan riktat kritik mot mäklaren Xs handläggning av förmedlingen. De har i sammandrag anfört följande.

##### ***Hantering kring besiktningens frågan***

Mäklaren X har på deras förfrågan uppgett att det var onödigt att de själva skulle låta besiktiga fastigheten med hänsyn till att en överlåtelseförsäkring skulle tecknas och försäkra fastigheten mot dolda fel samt att en noggrann besiktning redan skett och att fastigheten var i det närmaste nyuppförd. De har därför avstått från att för egen del besiktiga fastigheten. Det har tyvärr sedermera visat sig att fastigheten har ett stort antal brister som kostar stora belopp att reparera.

2003-09-24:3

### *Kontraktsskrivning*

Kontraktet sändes över till dem för undertecknande. Någon genomgång av kontraktet har inte skett. De har inte heller fått någon närmare förklaring om den rättsliga inverkan av att den ursprungliga säljaren före kontraktsskrivningen överlät fastigheten till sin hustru.

### *Frågelista*

Frågelistan är undertecknad av den ursprungliga ägaren och inte av dennes hustru som var den som slutligen sålde fastigheten till dem.

### *Omfattningen av försäkringen*

Mäklaren X har inte lagt ned något pedagogiskt arbete på att förklara försäkringens omfattning eller på något sätt informera om att besiktningen i fråga ej täckte allt.

### *Hanteringen i samband med tillträdet*

Tillträdet skedde på sådant sätt att fullmakt utfärdades för en kvinna verksam vid samma mäklarföretag som mäklaren X. Såväl hon som mäklaren X har haft kännedom om det tilläggsavtal som träffats mellan parterna angående åtgärder som skulle vara färdigställda på tillträdesdagen. Om dessa inte var färdigställda skulle de ha rätt att innehålla 100 000 kr av köpeskillingen. I samband med tillträdesdagen har en delöverenskommelse skett innefattande en reduktion av köpeskillingen om 50 000 kr som kompensation för badrum som inte färdigställts. Övriga brister hade inte åtgärdats vid tillträdet. Fullmaktstagaren och mäklaren X har medverkat till att affären ändå genomfördes utan att köparna meddelats om att åtgärderna inte var utförda. De har inte heller verkat för en deponering av de återstående 50 000 kr.

### *Driftskostnader*

Den i objektsbeskrivningen uppgivna driftskostnaden för fastigheten får anses vara uppenbarligen låg i förhållande till fastighetens storlek och borde ha kontrollerats från mäklaren Xs sida.

### *Mäklaren Xs yttrande*

Mäklaren X har bestridit att han i samband med utförandet av förmedlingsuppdraget uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Han har i sammandrag anfört följande.

### *Hantering kring besiktningsfrågan*

Vid den visning som han genomförde för den ene av köparna överlämnade han en kopia av det besiktningsutlåtande som upprättats av besiktningsmannen med fullständiga försäkringsvillkor rörande den försäkring som säljaren hade tecknat. Köparna ställde inga frågor rörande besiktningen eller försäkringen. Såvitt han känner till besökte inte den andre köparen fastigheten före köpet. Han bestrider att köparna i samband med sin besiktning skulle ha tillfrågat honom om önskvärheten av att själva låta besiktiga fastigheten.

Av § 11 i köpekontraktet framgår det bl.a. att köparna har tagit del av besiktningsprotokollet, att de anmodats utnyttja sina möjligheter att erhålla en genomgång av protokollet med besiktningsmannen samt att de är medvetna om att deras undersökningsplikt kvarstår för de delar som inte ingår i besiktningen eller täcks av försäkringen.

*Kontraktsskrivning*

Anmälarna var vid köpet bosatta utomlands och det var inte aktuellt för dem att resa till Sverige för muntlig genomgång av kontraktet. Han sände ett avtalsförslag till dem för genomgång och bad dem kontakta honom om det var något de funderade över.

*Ändrade ägarförhållanden*

När det stod klart att köpet skulle genomföras anmälde uppdragsgivaren att det hade skett en bodelning och att hustrun tillskiftats fastigheten, vilket han meddelade anmälarna.

*Frågelista*

När han tog in fastigheten upprättades och undertecknades frågelistan av den dåvarande ägaren. Först i samband med att köpekontraktet skulle upprättas informerades han om att säljarna kommit överens om att föra över fastigheten på hustrun. Han borde ha upprättat en ny frågelista men förbisåg detta. Att hustrun inte har undertecknat frågelistan synes inte på något sätt ha inverkat menligt på köparnas möjlighet att bedöma fastighetens skick.

*Omfattningen av försäkringen*

Han har före köpet tillhandahållit köparna fullständiga försäkringsvillkor. Av dessa framgår bl.a. att besiktningen och försäkringen inte täcker allt som en köpare kan drabbas av. I likhet med flertalet andra försäkringar så finns det även för denna vissa undantag och begränsningar. Det är bl.a. av den anledningen som § 11 i köpekontraktet är så omfattande.

*Hanteringen i samband med tillträdet*

Vid köpet slöt parterna ett avtal om att köparna skulle äga rätt att innehålla 100 000 kr för den händelse vissa arbeten på fastigheten inte skulle vara färdigställda på tillträdesdagen. Mellan dagen för kontrakt och tillträde förde parterna, utan hans egen medverkan och insyn, förhandlingar om utförandet av avtalade arbeten. Strax före tillträdet meddelade en av köparna att parterna hade träffat en ny överenskommelse som innebar att köpeskillingen skulle reduceras med 50 000 kr. Det förelåg därför enligt dem inte längre något behov av att innehålla några pengar.

Han fick således inför tillträdet besked om att ett tilläggsavtal skulle träffas med det innehåll som avtalet har fått. En fullmakt utfärdades till en anställd på mäklarbyrån. Hon fick i uppdrag att för köparnas räkning underteckna tilläggsavtalet och övriga handlingar som skulle undertecknas vid tillträdet. Det kan inte råda någon som helst tvekan om innebörden av det uppdrag som de lämnade till fullmaktstagaren och att hon utfört uppdraget på överenskommet sätt.

Under själva tillträdet ringde man till den ene av köparna och stämde av med honom att det belopp som skulle erläggas till säljaren var korrekt uträknat. Hade det fortfarande varit deras önskemål om att del av köpeskillingen skulle innehållas hade det således funnits möjlighet att begära detta och få det beaktat vid uppgörelsen.

*Driftskostnader*

Han fick uppgiften om de sammanlagda driftskostnaderna för fastigheten av sin uppdragsgivare som garanterade uppgiften. Med hänsyn till fastighetens storlek, uppvärmning och vattenförsörjning var uppgifterna helt rimliga.

2003-09-24:3

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

### *Hantering kring besiktningsfrågan*

Anmälarna och mäklaren X har olika uppfattning om vad som avhandlats muntligen. Uppgift står mot uppgift och det saknas belägg för att mäklaren X brustit i sin omsorgsplikt.

### *Kontraktsskrivning*

Anmälarna har inte befunnit sig i Sverige för en muntlig genomgång av kontraktet. Enligt uppgift från mäklaren X har de dock fått ett förslag översänt och haft möjlighet att kontakta honom om det varit oklarheter. Utredningen visar inte att mäklaren X i denna del brutit mot god fastighetsmäklarsed.

### *Byte av säljare*

Mäklaren X fick sitt uppdrag från den då lagfarne ägaren. När han inför kontraktsskrivningen fick veta att fastigheten överlåtits på dennes hustru informerade han anmälarna. Genom att uppdragsgivaren har överlåtit fastigheten har i princip mäklaren Xs uppdrag upphört. När han sedan i samband med överlåtelsen är behjälplig med utfärdandet av kontrakt och övriga handlingar får det ses som att han fått ett muntligt begränsat uppdrag.

### *Hanteringen i samband med tillträdet*

Av uppgifterna i ärendet framgår att köparna givit en anställd vid det mäklar företag där mäklaren X arbetar i uppdrag att i samband med tillträdet för deras räkning under teckna ett tilläggsavtal och övriga erforderliga handlingar. Det har inte framkommit något som visar att mäklaren X haft ett egenintresse av att just en person vid mäklar företaget fick fullmakt att företräda köparna eller att de inte kunnat välja annan person att inträda som fullmaktstagare. Fastighetsmäklarnämnden anser dock att det hade varit bättre om mäklaren X hänvisat dem till att anlita någon som inte hörde till mäklar företaget. Det finns emellertid inte belägg för att han skulle ha styrt fullmaktstagarens agerande.

Annat har inte framkommit än att mäklaren X är den som utformat fullmakten. För att undvika missförstånd skall en fullmakt utformas på så sätt att det klart framgår vad som omfattas av fullmakten. Den aktuella fullmakten har ett standardutförande och omfattar mer än vad som tycks ha överenskommits mellan anmälarna och fullmaktstagaren. För detta måste mäklaren X kritiseras.

Både mäklaren X och anmälarna har uppgett att anmälarna och säljaren kommit överens om att köpeskillingen skulle sättas ned med 50 000 kr. Fråga är om mäklaren X därutöver borde ha verkat för att 50 000 kr deponerades. Fastighetsmäklarnämnden finner inte anledning att ifrågasätta mäklaren Xs uppgift om att han av köparna informerats om att de träffat ett avtal med säljarna om en nedsättning av köpeskillingen. Inte heller finner nämnden anledning att ifrågasätta mäklaren Xs uppgift om att den ene av köparna kontaktades per telefon vid tillträdet och att denne bekräftade att beloppet som skulle erläggas var korrekt uträknat. Utredningen visar inte att han brustit i sin omsorgsplikt.



### Övrigt

Vad gäller den kritik som anmälarna i övrigt riktat mot mäklaren X saknas det belägg för att han i dessa delar agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

## 2003-09-24:4

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av fastighet med en hyresgäst**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Mäklaren X har haft i uppdrag att förmedla försäljningen av en fastighet. Vid försäljningstillfället fanns en hyresgäst i huset. Hyresgästen har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden i sammandrag anfört följande.

Han har hyrt en av tre lägenheter i fastigheten sedan åtta år tillbaka. Ägaren beslöt sig för att sälja fastigheten i början av 2003. Fastighetsmäklaren X blev informerad om att han bodde i en av lägenheterna. Fastigheten försåldes och han fick veta att han skulle flytta ut före den 1 april. När han kontaktade mäklaren X fick han veta att han bodde i ett bostadshus och inte ett hyreshus. Han kontaktade Hyresnämnden som förklarade att det finns klara regler och lagar angående detta och att en professionell fastighetsmäklare borde känna till detta. Han känner sig överkörd och hotad och har lämnat in en anmälan till polis.

Mäklaren X har i yttrande anfört följande.

Han kontaktades av ägaren till fastigheten i januari 2003, förmedlingsuppdrag tecknades och försäljningen påbörjades.

I fastigheten fanns en hyresgäst som enligt säljaren blev uppsagd i början av året. I samband med försäljningen upplystes intressenter om att en av lägenheterna var uthyrd. Affären kom till stånd och i samband med detta blev hyresgästen erbjuden ett antal lägenheter som ersättningsbostad då köparen avsåg att nyttja hela fastigheten för sig och sin familj. Hyresgästen har av ett flertal fastighetsägare/hyresvärdar blivit erbjuden olika lägenheter men konsekvent tackat nej. Även köparen har erbjudit honom en ny lägenhet.

Till yttrandet har bl.a. kopior av förmedlingsuppdrag, objektsbeskrivning och köpekontrakt fogats. I objektbeskrivningen finns bl.a. följande uppgifter. *Centralt belägen villa ... En hyresgäst finns i huset. I § 14 köpekontraktet anges En hyresgäst besitter en lägenhet på 1:a våningen.*

Mäklaren X har i ett kompletterande yttrande anfört att någon diskussion inte förts mellan honom och säljaren beträffande uppgiven taxeringskod för fastigheten. Köparen har givits den information som tillhandahållits via tingsrätten. Husets har gjorts om till två lägenheter i nedervåningen för att säljarens barn skulle ha varsin lägenhet

2003-09-24:5

att bo i och använda som fritidsbostad. Den ena lägenheten hyrdes ut för en kort tid men hyresgästen blev kvar och har sedan bott där utan kontrakt. Säljaren har upplyst och informerat om att hyresgästen var uppsagd.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Inledningsvis konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att indelningen i byggnadstyp styrs av 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Här framgår att småhus är byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer och när det gäller hyreshus ska byggnaden, beträffande boende, vara inrättad för bostad åt minst tre familjer. Indelningen i byggnadstyp skall ske på grundval av fastighetens användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång (1 kap. 6 §). Taxeringen gäller tills den ändrats.

Av objektsbeskrivningen och köpekontraktet framgår att en hyresgäst finns i huset. Mäklaren X har således informerat köparna om att det fanns en hyresgäst i en av lägenheterna. När det gäller uppgiften om uppsägning av hyreskontraktet för den aktuella lägenheten och erbjudandena om ny lägenhet går uppgifterna isär. Fastighetsmäklarnämnden finner att utredningen inte ger belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför skrivas av.

**2003-09-24:5**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldighet att upprätta skriftliga förmedlingsuppdrag samt uppgift om månadsavgift för bostadsrätt**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

#### **Bakgrund**

I oktober 2001 erhöll mäklaren X ett uppdrag att förmedla en bostadsrätt. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har uppdragsgivaren kritiserat mäklaren X för att denne inte har kontrollerat månadsavgiften med bostadsrättsföreningen. Enligt anmälan har hon uppgett för mäklaren X att avgiften var 2 200 kr p.g.a. att hon delade kvartalsavgiften om 8 800 kr med fyra i stället för tre. Anmälaren har även uppgett att mäklaren X inte upprättat något skriftligt uppdragsavtal.

Mäklaren X har anfört följande. Det var ett förbiseende att ett uppdragsavtalet inte kom att upprättas skriftligen. Anmälares uppgift om bl.a. månadsavgiften lades till grund för den objektsbeskrivning som han upprättade och även överlämnade till bostadsrättsföreningens ordförande, som inte uppmärksammade den felaktiga månadsavgiften.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Uppdragsavtalet*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Bestämmelsen är tvingande i förhållande till konsumenter och får således inte frångås till nackdel för en konsument. Genom att underlåta att upprätta ett skriftligt uppdragsavtal har mäklaren X brutit mot 11 § fastighetsmäklarlagen. För denna förseelse skall han meddelas varning.

### *Månadsavgiften*

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om objektet och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för köparen.

Enligt 17 § skall mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över objektet samt vilka rättigheter som belastar objektet. Någon annan kontrollskyldighet har mäklaren inte ålagts. Det innebär att mäklaren beträffande övriga uppgifter endast har att vidarebefordra de uppgifter han fått från säljaren eller annat håll. Han får dock inte okritiskt vidarebefordra uppgifter som han vet är felaktiga eller som han har anledning att tro är felaktiga.

Säljaren har uppgett att hon lämnade mäklaren X en felaktig uppgift om månadsavgiften. Bostadsrättsföreningens ordförande som enligt mäklaren X fått del av en objektsbeskrivning med denna uppgift har inte uppmärksammat den felaktiga uppgiften. Fastighetsmäklarnämnden finner att det inte har framkommit någon omständighet som visar att mäklaren X borde insett att uppgiften från säljaren om månadsavgiften varit felaktig. Det saknas därför belägg för att han har åsidosatt god fastighetsmäklarsed när han redovisade säljarens uppgift om månadsavgiftens storlek.

**2003-09-24:6**

## **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om krav på skriftliga uppdragsavtal och uppgift om moms m.m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

### **Bakgrund**

#### *Ärende 1*

I en anmälan har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X. Anmälaren anser att det uppstått skador på fastigheten i samband med att mäklaren X haft uppdraget att förmedla fastigheten. Anmälaren har anfört i huvudsak följande.

Han kontaktade mäklaren X för förmedling av en villa hösten 2002. Något skriftligt avtal om försäljning har inte utfärdats eller underskrivits. Villan annonserades ut på Internet efter överenskommelse per telefon om hur annonsen skulle se ut. En annons infördes även i en tidning. Mäklaren X visade villan ett flertal gånger men något köp

2003-09-24:6

kom inte till stånd. Den 19 januari 2003 visade mäklaren X villan för en spekulant. Mäklaren X skickade därefter ett fax den 20 januari och informerade om att det rann vatten ur kranar i köket och ett badrum samt att det var kallt i villan. Han åkte omedelbart dit och fann att båda kranarna frusit. Det visade sig att elementen var avstängda. Han hade varit i villan långt för jul och satt på elpatronen. Själv bodde han ca tio mil därifrån. Han anser att mäklaren X haft ansvaret för villan då han varit där ett flertal gånger. Mäklaren X avsade sig uppdraget samtidigt som han meddelade att det rann vatten ur kranarna.

Anmälaren har gett in ett utdrag från Internet den 3 oktober 2002. Fastigheten är där utannonserad under logotypen för mäklaren Xs mäklar företag.

Mäklaren X har yttrat sig och uppgett bl.a. följande.

Han skickade ett skriftligt avtal om förmedlingsuppdrag till anmälaren den 1 november 2002. När inget avtal returnerades efter flera påminnelser tvingades han säga upp förmedlingsuppdraget. Han hade inget skriftligt uppdrag men det avtal han begärde in var med ensamrätt. Vid visningen den 1 december 2002 noterade han att det var kallt i villan. Han meddelade säljaren detta. Julen närmade sig och han hade ingen visning planerad förrän den 19 januari 2003 då två familjer meddelat att de skulle komma. Båda familjerna uteblev utan att lämna återbud. Han upptäckte då att det rann vatten ur dels en kran i köket dels en kran i ett badrum och att det inte fanns värme i huset. Han meddelade samma kväll säljaren om situationen i ett mail där han samtidigt sade upp uppdraget. Att han skulle vara ansvarig för värmen i huset är en absurd uppfattning.

I det förmedlingsuppdrag som mäklaren X gett in i rubricerat ärende anges bl.a. följande. *Fastighetsmäklarens provision är tre procent exkl moms av blivande köpeskilling, dock lägst 15 000 kr exkl moms.*

#### Ärende 2

Ytterligare en anmälare har riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. Kritiken går bl.a. ut på att anmälaren inte undertecknade uppdragsavtalet förrän den 4 februari 2003 fastän köpekontraktet skrevs under den 31 januari 2003. Dessutom har mäklaren X enligt anmälaren krävt 20 000 kr istället för 15 000 kr i arvode eftersom han lämnat fel uppgift om moms på mäklartjänsten. Anmälaren har även kritiserat mäklaren X för utformningen av köpekontraktet.

Anmälaren har även bifogat en skrivelse med kritik från spekulanter som inte fick köpa det aktuella objektet. Dessa har bl.a. anfört följande.

De anser att mäklaren X agerat oprofessionellt och att budgivningen var mycket oklar. All detaljerad information om objektet fick de hämta direkt av säljaren. Mäklaren X ringde aldrig upp utan de fick själva hålla kontakten med honom. Det som mäklaren X slutligen uppgett som skäl för att de inte fick köpa har varit inkorrekt.

Mäklaren X har yttrat sig och i huvudsak anfört följande.

Han undertecknade förmedlingsuppdraget den 14 juni 2002. Han påtalade vid upprepade tillfällen för anmälaren att förmedlingsuppdraget måste undertecknas och att hon skulle fylla i frågelistan. Denna kom att fyllas i minuterna före kontraktsskrivningen. Han ifrågasätter om anmälaren förstår vikten av att överenskommelser tecknas skriftligt. Han och anmälaren enades under juni 2002 om en provision på 15 000 kr exklusive moms. Anmälaren hävdade senare att mäklartjänster är momsfria och önskade därför få arvudet sänkt med motsvarande belopp. Han förklarade att mäklartjänsten är momspliktig. För att inte försvåra affären ytterligare gick han med på hennes önskemål och sänkte priset till 12 000 kr exklusive moms dvs. 15 000 kr inklusive moms. Köpekontraktet undertecknades den 31 januari 2003. Avtal om nedläggning av provisionen träffades den 23 februari 2003. Säljaren valde köpare. Han delade säljarens uppfattning om vem som skulle få köpa.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Det sägs vidare i förarbetena (prop. 1994/95:14 s. 74) att det ligger i sakens natur att både mäklaren och uppdragsgivaren undertecknar avtalet och att parterna tar var sitt exemplar.

När uppdragsgivaren är konsument skall ersättningen till fastighetsmäklaren anges inklusive mervärdesskatt. Detta framgår bl.a. av Konsumentverkets riktlinjer (KOVFS 1996:4) för tillhandahållande, utförande och marknadsföring av mäklartjänster.

#### *Ärende 1*

Mäklaren X har uppgett att han översänt ett uppdragsavtal till uppdragsgivaren för undertecknande den 1 november 2002. Han har vidare upplyst att han haft visning av fastigheten så sent som den 19 januari 2003 och att uppdragsavtalet då sades upp från hans sida. Att mäklaren X sade upp förmedlingsavtalet innebär att han själv ansett att han haft ett förmedlingsuppdrag. Detta medför att mäklaren X i realiteten haft uppdraget som fastighetsmäklare under närmare tre månader utan att uppdragsavtalet formellt kom att undertecknas av uppdragsgivaren. En fastighetsmäklare skall givetvis se till att uppdragsgivaren skriver under uppdragsavtalet i omedelbar anslutning till att avtalet ingås. Innan så har skett skall aktiva åtgärder som annonsering på Internet, visningar eller andra åtgärder inte vidtas av fastighetsmäklaren. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X genom sitt agerande brutit mot en uttrycklig föreskrift i lagen. Förseelsen motiverar i sig en varning.

I förmedlingsuppdraget har mäklaren X angett provisionen exklusive moms. Detta står i strid med god fastighetsmäklarsed och motiverar i sig varning.

#### *Ärende 2*

Av utredningen framgår att mäklaren X upprättat ett skriftligt förmedlingsuppdrag den 14 juni 2002. Detta har inte undertecknats av säljaren förrän den 4 februari 2003. Köpekontraktet skrevs på den 31 januari 2003 av både säljare och köpare. Detta medför att mäklaren X även i detta fall visat en påfallande passivitet vad gäller att se till att uppdragsgivaren undertecknade avtalet i anslutning till överenskommelsen om att mäklaren X erhöll förmedlingsuppdraget. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklaren X även i detta fall agerat strid med 11 § fastighetsmäklarlagen. Detta motiverar i sig varning.

2003-09-24:7

Av uppdragsavtalet och av mäklaren Xs egna uppgifter framgår att han initialt utformat avtalet på sätt att provisionen angetts exklusive moms. Mäklaren X har på så sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Även denna förseelse motiverar i sig varning.

#### *Övrigt*

Vad som i övrigt kommit fram i ärendena ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

#### *Påföljd*

Mäklaren X har i samband med två förmedlingar agerat som fastighetsmäklare utan att uppdragsgivarna undertecknat förmedlingsuppdragen. Han har även i samband med dessa båda förmedlingar felaktigt angett provisionen exklusive moms. För dessa förseelser skall han meddelas varning.

**2003-09-24:7**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens agerande vid uppdragsgivarens uppsägning av uppdraget m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan mot fastighetsmäklaren X från en säljare av en bostadsrätt. Anmälaren har anfört följande. Mäklaren X var mycket otrevlig och oprofessionell vid ett telefonsamtal då mäklaren ansåg att hon skulle acceptera ett visst bud trots att lägenheten endast annonserats i lokaltidningen och bara två personer hade sett lägenheten. Hon anser att hon hade mycket acceptabla skäl för den uppsägning som gjordes. Hon skrev därefter till företaget och önskade en skriftlig bekräftelse av uppsägningen och fick först då ett krav på ersättning.

Mäklaren X har inkommit med yttrande och i huvudsak anfört att ärendet skötts av hennes chef på mäklarföretaget från det att kunden inte ville tala med henne.

I övrigt hänvisar mäklaren X till den kommunikation via e-post som förekommit i samband med den aktuella förmedlingen och som i huvudsak förts mellan henne och anmälaren respektive chefen på företaget. För den prövning av mäklaren X sätt att utföra förmedlingsuppdraget som Fastighetsmäklarnämnden har att göra har följande hämtats från denna kommunikation.

Ur meddelande från anmälaren till mäklaren X den 14 februari 2003. *Hej, --- har vi beslutat att omedelbart säga upp vårt avtal med dig. Har du krav på ersättning kommer jag att ta det via FMN så allt går rätt till. Du behöver ej kontakta mig mer angående detta ärende.---*

Ur meddelande från mäklaren X till anmälaren samma dag. *Jag är oerhört ledsen för hur det blivit. Men jag tycker inte ni skall säga upp uppdraget. --- Jag har vidarebefordrat ditt mail till chefen---*

I kommunikationen finns vidare sammanfattningsvis följande uppgifter om vad som hänt.

Anmälaren har meddelat mäklaren X att hon har förlorat förtroendet för henne och att hon därför valt att avsluta samarbetet omgående. Efter det att anmälaren vänt sig till mäklaren X chef och av denne begärt spekulantlista för sin nya mäklares räkning ombads mäklaren X av sin chef att ta fram uppgifterna om utgifter så att han skulle kunna "gå vidare". Mäklaren X lämnade då information om annonser och visningar m.m. till sin chef. Denne skickade därefter ett meddelande till anmälaren med ett krav på ersättning om totalt 10 318 kr, varav 5 571 kr för tre annonser, 2 150 kr för arbete med upplägget, 2 365 kr för intag och visningar samt 232 kr i milersättning. I samma meddelande görs följande påpekande. *Vi vill att Du godkänner detta skriftligen till oss så avstår vi från uppdraget samt lämnar alla uppgifter till Dig. Hör av dig snarast Mvh ... .*

I det uppdragsavtal med ensamrätt som skickats in till Fastighetsmäklarnämnden av mäklaren X finns bl.a. följande villkor om provision/arvode. *Kommer bindande köp ej till stånd utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren.* Avtalet saknar villkor för uppsägning under ensamrättstiden.

Mäklaren X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med följande kompletterande uppgifter.

Hon tolkar villkoret i uppdragsavtalet så att om inte köp kommer till stånd under avtalets giltighetstid uppstår ingen kostnad för kunden. Anmälarens mail den 14 februari visar att hon måste ha förstått att ett krav på ersättning skulle uppkomma. Hennes arbetsgivare har sett uppdragsavtalet. Hon har, på begäran av sin chef, uppgivit direkta kostnader. Hon skulle själv inte ha tagit upp kostnader för eget arbete vilket företaget gjort. Hon känner inte till om anmälaren svarat till företaget. Företaget har inte skickat någon faktura då anmälaren inte besvarat mailet om kostnader. I det mail till sin chef, där hon redovisade kostnaderna har hon även meddelat vilka spekulanter hon haft. Hon har däremot inte klart uttryckt mäklarens skyldighet att lämna ut detta. Hon ångrar att hon inte själv bekräftade uppsägningen, skickade spekulantlistan och meddelade kunden vilka kostnader företaget förväntade få ersatta.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Inledningsvis får Fastighetsmäklarnämnden framhålla att ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för den mäklare som åtagit sig uppdraget. Genom fastighetsmäklarlagen åläggs mäklaren ett självständigt ansvar för uppdragets utförande och för att erforderliga kontakter tas med uppdragsgivaren. Detta gäller oavsett om mäklaren har ett eget mäklarföretag eller arbetar som anställd.

#### *Uppdragsgivarens uppsägning av uppdragsavtalet*

Då en mäklare erhåller en uppsägning från uppdragsgivaren bör mäklaren bekräfta mottagandet av uppsägningen skriftligen och då även klargöra vilka krav mäklaren

2003-09-24:7

har eller kan komma att ställa i anledning av uppsägningen. Om mäklaren avser att kräva ersättning för det fall att objektet säljs till anvisad spekulant bör uppdragsgivaren få en spekulantlista (se 2002-02-27:8 i FMNs årsbok för 2002).

Om mäklaren anser sig ha rätt till skadestånd skall han informera om detta. Uppdragsgivaren skall få en rimlig chans att tänka över sitt beslut. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att som enda reaktion på en uppsägning översända en faktura (se Fastighetsmäklarnämndens beslut ---).

Mäklaren X har omgående svarat på det meddelande från uppdragsgivaren som innehåller besked om att uppdraget sägs upp. Utredningen visar att uppdragsgivaren härefter valt att enbart kommunicera med chefen för mäklarfirmen. Även om uppdragsgivaren uttryckligen uttalat att mäklaren X inte behövde kontakta henne mer så har det ålegat mäklaren X att bekräfta mottagandet av uppsägningen och informera om de eventuella ekonomiska konsekvenserna av den. Mäklaren X kan inte undgå kritik för att hon underlåtit att klargöra sin inställning till uppsägningen.

#### *Krav på ersättning*

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller provision för fastighetsmäklarens tjänster eller dennes rätt till ersättning vid avtalsbrott från uppdragsgivarens sida. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med 12 § fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Av 11 § och 21 § andra stycket fastighetsmäklarlagen följer att om mäklaren i ett konsumentförhållande vill betinga sig annan ersättning än provision måste detta avtalas skriftligt.

Båda parter kan ensidigt säga upp ett uppdragsavtal. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet (se 2002-05-29:7 i FMNs årsbok för 2002). Fastighetsmäklarnämnden har vidare i beslut --- funnit att en mäklares begäran om ersättning från en uppdragsgivare i samband med uppsägning under ensamrättstiden inte varit förenlig med god fastighetsmäklarsed då uppdragsavtalet saknat villkor om uppsägning och mäklaren inte visat att någon information om vad som gäller i fråga om uppsägning lämnats till uppdragsgivaren. Nämnden noterade i beslutet att det i uppdragsavtalet inte gavs någon annan information avseende eventuella kostnader för uppdragsgivaren än att *Kommer bindande köp ej till stånd utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren*.

I det aktuella uppdragsavtalet finns villkoret *Kommer bindande köp ej till stånd utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren*. Avtalet saknar villkor för uppsägning under ensamrättstiden. Det finns inte någon erinran om att en obefogad uppsägning kan medföra skadeståndsskyldighet.

Anmälaren har mottagit ett meddelande från mäklarfirmen med krav på ersättning för bl.a. annonser och arbete. Med hänsyn till utformningen av uppdragsavtalet är kravet inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Meddelandet är avsänt från mäklaren X arbetsgivare. Det är visat att mäklaren X bistått sin arbetsgivare med uppgifter om vilka åtgärder hon vidtagit i samband med uppdraget och kostnaderna för dessa. Mäklaren X har inte ens påstått att hon skulle ha reserverat sig mot att krav



skulle komma att riktas mot uppdragsgivaren. Utredningen i ärendet ger dock inte belägg för att hon, förutom denna underlåtenhet, medverkat till att mäklarfirmen begärt ersättning från uppdragsgivaren. Påföljd kan därför underlåtas.

#### *Spekulantlista*

I ärendet har presenterats en begäran om spekulantlista som ställts till mäklaren X chef. Det har inte framkommit att mäklaren X själv skulle ha mottagit någon sådan begäran från sin uppdragsgivare. Någon försummelse i detta avseende kan därför inte läggas henne till last.

### **2003-09-24:8**

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

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en fastighet framfört kritik mot mäklaren X. Anmälaren, som företräder ett aktiebolag, har i huvudsak anfört följande. Mäklaren X har medverkat till ett oklart villkor i köpekontraktet. Detta har medfört en tvist mellan parterna i samband med fastighetsöverlåtelsen; köparen hävdar att avtal inte kommit till stånd och säljaren hävdar att köparen är i dröjsmål. Säljaren har till följd härav hävt avtalet och förbehållit sig rätten att begära skadestånd. Anmälaren gör även gällande att mäklaren X låtit sig företrädas av andra personer på mäklarfirmen och att detta skapat oklarheter.

I det av anmälaren inskickade köpekontraktet finns bl.a. följande villkor.

*Tillträdesdag*                      *Enligt överenskommelse, dock senast 2003-04-11*

*§ 14 Fastighetens skick --- Köparen skall låta besiktiga fastigheten av parterna godkänd besiktningsman. Köpet sker därav under förutsättning att besiktningsman ej finner allvarliga fel eller brister i byggnaden som avviker från normal standard och vad som kan förväntas med hänsyn tagen till fastighetens ålder och normalt slitage. Vid fel eller brister som avviker från vad som ovan sagts, gällande normal standard, fastighetens ålder och slitage, och överstiger en reparationskostnad om totalt 20.000 kr, äger Säljaren i första hand rätt att avhjälpa felet innan tillträdesdagen, i andra hand äger Köparen rätt att återbeta återgång av köpet. Köparens hävningsrätt vad gäller reklamation vid fel föreligger endast i det fall som säljaren avböjer att åtgärda fel som avviker från normal standard och vad som kan förväntas med hänsyn tagen till fastighetens ålder och normalt slitage. Begäran om hävning skall göras i omedelbar anslutning till att säljaren avböjer att åtgärda felaktigheter (senast tre dagar efter säljarens besked).*

*Besiktningsprotokoll och reklamation skall vara framförd till Bokedjan AB senast fem dagar efter besiktning. Besiktningen skall vara utförd senast 10 dagar efter kontraktets undertecknande. I det fall som köparen/na underlåter att besiktiga fastigheten*

2003-09-24:8

*inom angiven tidsfrist skall denna klausul anses som verkställd efter det att tidsfristen för besiktningen utgått. ---*

*§ 15 Övriga villkor och bestämmelser Köpet sker under förutsättning att lån beviljas upp till 1.980.000 kr. Lånebesked skall meddelas senast den dag då reklamation för fel utgår, det vill säga senast fem dagar efter besiktning. (A) förbinder sig att ställa erforderlig säkerhet såsom borgen om banken så kräver. ---*

Mäklaren X har inkommit med yttrande och i huvudsak anfört följande.

Ett förmedlingsuppdrag hade inledningsvis tecknats med en annan mäklare på företaget. Detta avtal löpte ut men man kom överens med uppdragsgivaren om att byta mäklare och hon fick då uppdraget. Samtidigt sänktes utgångspriset. Tidigare spekulanter återkom till den först anlitate mäklaren och de bestämde sig därför för att samarbeta. En av "intressenterna", A, var anställd på det företag som slutligt köpte fastigheten. Företrädare för köparen önskade besiktiga fastigheten. Den första mäklaren avregistrerades genom beslut av Fastighetsmäklarnämnden den 21 februari 2003. Han stannade dock kvar på företaget. Hon fick därefter ta ett större ansvar för förmedlingen på grund av detta. Efter rådgivning från annan mäklare på mäklarföretaget beslutade sig företrädare för köparen för vilket av bolagen som skulle köpa fastigheten. Tid för kontraktskrivning bokades till den 12 mars 2003. Då skulle säljarna och hon ha kunnat närvara och en gemensam genomgång av kontraktet hade varit möjlig. Tiden avbokades emellertid av företrädare för köparen. Med anledning av att parterna hade svårt att hitta en tid för gemensam kontaktskrivning faxades förslaget över till båda parter den 13 mars 2003. Företrädare för köparen kom till mäklarkontoret den 19 mars 2003 och lämnade två förslag till ändring av kontraktet dels om reparationskostnaden (vardera 20 000 kr ändrades till totalt 20 000 kr), dels borgensåtagandet. Hon avbröt då ett annat möte för att göra dessa ändringar. Säljarna kom till kontoret senare samma dag och undertecknade kontraktet. Hon och medarbetaren ringde här efter flera gånger och sökte företrädarna för köparen. De fick senare besked om att båda rest utomlands. Fristdagen för besiktning av fastigheten var den 29 mars 2003. Lånebesked skulle meddelas senast den dag då reklamation för fel utgick dvs. senast fem dagar efter besiktning vilket innebar den 3 april 2003. Den 28 mars 2003 ringde A till den först anlitate mäklaren och meddelade att han bokat tid för en besiktning den 8 april 2003. Då besiktningen genomfördes var även hon själv och A närvarande. Den 9 april 2003 ringde hon upp A och fick då uppgift om att tid för bankbesök bokats den 10 april 2003. På tillträdesdagen den 11 april 2003 hade hon ännu inte fått något besked om eventuellt lån. Först den 14 april 2003 fick hon tag på A som då meddelade att banken lämnat ett negativt lånebesked. Hon bad då A att uppmana företrädaren för köparen att kontakta henne. Hon anser att hon till fullo uppfyllt sina skyldigheter att verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen liksom att hon uppfyllt omsorgsplikten och rådgivningsplikten.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

*Förmedlingsuppdraget m.m.*

Ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för den fastighetsmäklare som anlitas. Utredningen ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha överlåtit sådana

moment i förmedlingen till annan mäklare eller oregistrerad medhjälpare så att hon åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

#### *Mäklarens ansvar för uppföljning av villkor*

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får mäklaren inte företräda köpare eller säljare som ombud. Enligt 19 § samma lag skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen, om inte annat har avtalats. Mäklaren skall inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakter mellan köpare och säljare (prop. 1994/95:14 s. 41). Det innebär att mäklaren inte kan åläggas krav på att påminna parter om eventuella tidsfrister eller på annat sätt agera aktivt och påverka överlåtelsen efter det att köpekontraktet undertecknats. Vid besiktningen av fastigheten har mäklaren X enligt egen uppgift varit närvarande. Fastighetsmäklarnämnden noterar att denna besiktning, som beställts av anmälaren, ägt rum efter det att en återgång enligt kontraktet varit möjlig. I en sådan situation bör mäklaren reagera och i vart fall diskutera förutsättningarna för besiktningen med parterna. Nämnden anser dock att det kan stanna vid detta påpekande.

#### *Utformning av återgångsvillkor avseende lån*

Återgångsvillkoret avseende lån saknar särskild anvisning om vad köparen skall göra om han vill återberopa villkoret och begära återgång av köpet. Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla vikten av att mäklaren verkar för att eventuella återgångsvillkor innehåller sådana anvisningar. Nämnden vill också framhålla följande. Om parterna kommit överens om att en begäran om återgång skall framföras till mäklaren eller mäklarföretaget bör mäklaren 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.

#### *Övrigt*

Vad som framkommit i ärendet i övrigt ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet kan därmed skrivas av med de påpekanden som gjorts ovan.

### **2003-10-03:1**

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

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har under hösten 2002 skickat tre förelägganden till mäklare X med begäran om yttrande i anledning av en anmälan. Det första skickades till den adress som finns i nämndens register. Mäklare X mor begärde i anledning av detta och för hans räkning anstånd med yttrandet, vilket beviljades. Det kom inte in något yttrande och nämnden skickade därför ett andra föreläggande. Det skickades

2003-10-03:1

per telefax till ett nummer där mäklare X kunde nå enligt hans tidigare chef. Ett tredje föreläggande skickades till den adress som finns i nämndens register. I detta föreläggande erinrades mäklare X om att han var skyldig att besvara förelägganden från nämnden och att hans registrering kan komma att återkallas om han underlåter att svara.

Mäklare X betalade in årsavgiften till Fastighetsmäklarnämnden den 17 juni 2003. I samband därmed angavs på inbetalningskortet den adress där han är folkbokförd, vilken är densamma som nämnden har i sitt register. Nämnden skickade den 7 augusti 2003 ännu ett föreläggande till mäklare X med begäran om svar senast den 28 augusti. Han informerades på nytt om att hans registrering kan komma att återkallas på grund av underlåtenhet att svara. Hans mor ringde den 28 augusti för hans räkning och begärde på nytt anstånd med att besvara föreläggandet. Denna gång beviljades anstånd till den 3 september 2003.

Mäklare X har ännu inte inkommit med något yttrande.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 7 § andra stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) är en mäklare skyldig att lämna Fastighetsmäklarnämnden de uppgifter som begärts in för tillsynen. Enligt 8 § första stycket 3 skall nämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. I prop. 1994/95:14 (s. 70) anförs bl.a. följande.

En avregistrering kan naturligtvis i en del fall, beroende på tillsynsärendets art, framstå som en omotiverat sträng reaktion på exempelvis en mäklares ovilja att besvara tillsynsmyndighetens föreläggande. När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärenden kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs. Möjligheten till en kraftig reaktion från tillsynsmyndighetens sida är avsedd att öka respekten för tillsynsmyndighetens arbete och dess förelägganden och därigenom bidra till en snabbare handläggning av tillsynsärendena. En avregistrering på formella grunder är naturligtvis inte något som drabbar den mäklare som lever upp till rimliga krav på god fastighetsmäklarsed. Att inte besvara ett föreläggande från tillsynsmyndigheten får nämligen anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

---

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

I förordning bör föreskrivas en skyldighet för mäklaren att fortlöpande hålla tillsynsmyndigheten underrättad om under vilken firma och under vilken adress han bedriver sin verksamhet. Därför bör det vara tillräckligt att ett föreläggande sänds till mäklaren i vanligt brev under den senast anmälda adressen.

Enligt 1 och 5 §§ Fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) skall mäklaren lämna Fastighetsmäklarnämnden uppgift om sin adress och anmäla om den ändras. Nämnden har skickat föreläggandena till den adress mäklare X uppgett. Ett föreläggande har dessutom skickats per telefax till ett nummer som lämnats av mäklare X förre chef. Nämnden har vidare upplyst mäklare X att han kan komma att avregistreras om föreläggandena inte besvaras. På inbetalningskortet från den 17 juni 2003 uppges denna adress.

Under närmare ett års tid har mäklare X underlåtit att besvara nämndens förelägganden. Inga av föreläggandena har kommit tillbaka till nämnden med uppgift om att adressaten varit okänd eller flyttat. Nämnden har inte några andra uppgifter om var mäklare X kan nås. Hans mor har i samband med två av föreläggandena begärt anstånd för hans räkning utan att ange någon annan adress. Det ankommer inte på nämnden att ytterligare utreda frågan om mäklare X har nåtts av föreläggandena.

Fastighetsmäklarnämnden anser 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 han skall avregistreras.

## 2003-10-15:1

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om medverkan vid fastighetsförmedling som utförs av person som inte är registrerad som fastighetsmäklare, skyldighet att upprätta skriftligt uppdragsavtal och om medverkan av oregistrerad medhjälpare m.m.**

### Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

### Bakgrund

#### Ärende 1

Fastighetsmäklarnämnden har vid handläggningen av en anmälan från köparna av en fastighet funnit anledning att anta att en person A förmedlat fastigheten i strid med kravet på registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden beslöt den 9 april 2003 att anmäla saken till allmän åklagare. Beslut har ännu inte meddelats av åklagaren. Nämnden har även beslutat att granska mäklare X eventuella medverkan i samband med denna fastighetsförmedling.

Fastighetsmäklarnämnden noterar följande från handlingarna i ärendet.

I en utskrift den 18 november 2002 från Internet webbplatsen Bovision som avser marknadsföring av den aktuella fastigheten finns logotypen för mäklare X:s mäklar-företag, mäklar-företaget A. Efter beskrivningen av fastigheten finns följande avslutande text. *Kontakta mäklaren för boendekalkyl och ytterligare information om t ex lån och pantbrev. ... Klicka på företagsnamnet nedan för att komma vidare till förmedlarens hemsida.* Läsaren hänvisas till mäklar-företaget A mäklare X, med e-postadress ---. På ett köpekontrakt från den 26 november 2002 avseende fastigheten finns logotypen för mäklar-företaget A. I kontraktet anges att handpenningen deponeras hos fastighetsmäklaren samt att ett exemplar av kontraktet utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar. Handpenningen har kvitterats av A. Fastighetsutdraget från Lantmäteriverket är utskrivet på papper med logotypen för mäklar-företaget A. Logotypen finns även på det avtal från den 9 december 2002 om återgång av köpet, som undertecknats av köparna.

2003-10-15:1

Vid Fastighetsmäklarnämndens kontroll den 20 december 2002 fanns den aktuella fastigheten med bland de fastigheter som marknadsfördes på mäklarfirmans A:s webbplats.

Köparna av fastigheten har i sin anmälan uppgett att de trots många oklarheter i affären varit övertygade om att A skulle följa fastighetsmäklarlagen och att det var mäklare X som hade ansvaret för avtalet. De har vidare uppgett att när de ringde till mäklarfirmans A i G informerades de om att *A i just detta fallet och uppdraget agerade på egen hand och som privatperson men att han fick använda sig av mäklare X standardblanketter och hans teknik.*

Mäklare X har yttrat sig i ärendet den 27 februari 2003 och i huvudsak anfört följande.

A hade ett personligt förmedlingsuppdrag i form av en fullmakt från firmatecknaren för det företag som var säljare av den aktuella fastigheten. A har tidigare varit verksam som registrerad mäklare under minst femton år. A är inte anlitad som medhjälpare i förmedlingsfirmans A. Efter förfrågan från A har han endast annonserat objektet på Internet. Annonsens utformning styrs helt av hans mäklarprogramms mallar. Vid förfrågningar från spekulanter har han *därför i det aktuella fallet alltid hänvisat till A och nämnt att denne har hand om försäljningen.* Någon tveksamhet om vem som är ansvarig för försäljningen kan aldrig ha uppkommit hos köparna.

Efter Fastighetsmäklarnämndens granskning av mäklare X marknadsföring har han förelagts att inkomma med totalt tio uppdragsavtal. I ett av de avtal som mäklare X lämnat till nämnden finns uppgift om att uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att förmedlingsarbetet i vissa delar kan komma att utföras av A eller B.

Mäklare X har i senare yttrande den 26 augusti 2003 gjort följande komplettering.

Han har tidigare svarat fel på frågan om han hade ett förmedlingsuppdrag avseende den aktuella fastigheten. Det beror på den omständigheten att han inte medverkat vid överlåtelsen och att han inte uppfattat att det förelåg en skyldighet för honom att uppvisa ett uppdragsavtal. Han har hittat uppgifter i sin dator som visar att han skrivit ut ett uppdragsavtal men kan för tillfället inte hitta det. Han efterforskar nu dokumentet intensivt. Han publicerar inte några försäljningsobjekt utan att ha ett förmedlingsuppdrag. Han har sökt överlåtaren för att om möjligt utverka en kopia av avtalet.

I en handling som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 22 september 2003 har en företrädare för säljaren intygat att A fått fullmakt att sälja den aktuella fastigheten "utan ensamrätt".

Mäklare X har den 23 september 2003 inkommit med en kopia av ett uppdragsavtal avseende den aktuella förmedlingen till Fastighetsmäklarnämnden. Avtalet är undertecknat av mäklare X och av företrädare för säljaren den 14 augusti 2002. Enligt villkoret om avtalstid gäller avtalet *tillsvidare* utan ensamrätt med en uppsägningstid om 10 dagar. I ett bifogat yttrande har mäklare X i huvudsak anfört följande.

Efter intag av fastigheten har han marknadsfört den på Internet. Efter en tid fick han kännedom om att *A också hade erhållit ett förmedlingsuppdrag i form av en fullmakt*

*från säljaren.* Han fortsatte marknadsföringen men kom till uppfattningen att två förmedlare var en för mycket. Därför avstod han tills vidare från ett aktivt förmedlingsarbete och hänvisade i stället till A. Det aktuella objektet låg kvar på hemsidan. Hans förmedlingsuppdrag var inte uppsagt. A har sedan utan lov och utan hans kännedom och utan att han kunnat förhindra det begagnat sig av mäklarprogrammet för att framställa köpehandlingar. Han har inte överlåtit några delar av förmedlingsarbetet. Att A framställs som mäklarassistent hos mäklarföretaget A är ett påstående som saknar fog. Detsamma gäller påståendet att mäklarföretaget A skulle ha ansvaret för kontraktshandlingarna. Han har klart och tydligt upplyst anmälarna att A hade hand om försäljningen av den aktuella fastigheten. Han har inte i något avseende varit inblandad i den aktuella köprocessen.

## **Ärende 2**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från personer som varit såväl köpare som säljare i fastighetsöverlåtelser som mäklare X förmedlat. Anmälarna har kritiserat mäklare X bl.a. för att denne marknadsfört deras fastighet utan att ha skriftligt uppdragsavtal och för att villkoren för uppdraget inte diskuterats med dem. Anmälarna har vidare påtalat att mäklare X brustit i sin omsorg vad gäller hans skyldighet att iakttä anmälarnas intresse av att frågan om nyttjanderätt till strand och brygga skulle lösas för den fastighet som anmälarna avsåg att köpa. Enligt anmälarna har dessutom felaktiga uppgifter lämnats i objektsbeskrivningen om fastigheten.

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

Efter en muntlig överenskommelse utförde han ett intag av försäljningsobjektet. Uppdragsgivarna krävde att försäljningsarbetet skulle påbörjas omgående. Vid uppdatering av hemsidan på Internet har av misstag även den aktuella beskrivningen följt med. Kort därefter följde jul- och nyårshelger då kontoret var obemannat. I annat fall hade annonsen observerats omgående och tagits bort. Han var hela tiden överens med uppdragsgivarna om att marknadsföringen skulle påbörjas direkt efter deras köp den 19 december 2002. Objektsbeskrivningen godkändes av uppdragsgivarna den 3 januari 2003. Efter nyår och trettonhelgen tecknades uppdragsavtalet. Någon skada för uppdragsgivarna har inte uppstått genom den oavsiktliga annonseringen. Helgen kom i vägen för undertecknande av uppdragsavtalet som annars hade blivit av direkt. Omständigheterna gav inte anledning att ifrågasätta säljarens uppgifter om fastigheten.

Mäklare X har bl.a. kommit in med objektsbeskrivningar avseende de fastigheter som anmälarna köpt respektive sålt. I beskrivningarna saknas uppgift om ägare till fastigheterna.

I de två köpekontrakt som bifogats anmälan finns följande uppgift. *Köparen/köparna har med bindande verkan, utan krav på upprättande av separat handling därom, avstått från upprättande av en boendekostnadskalkyl som fastighetsmäklaren skall tillhandahålla köparen/köparna enl. fastighetsmäklarlagens 18 §*

Beträffande boendekostnadskalkyl har mäklare X anfört följande.

2003-10-15:1

I båda fastighetsförmedlingarna har köparna erbjudits en individuell boendekalkyl i köpprocessens inledningsskede. De har avstått från den med hänvisning till bl.a. ekonomisk status och inkomstförhållanden.

I en utskrift från BoVision den 26 december 2002 har objektet marknadsförts med hänvisning till mäklarfirmen A. Det förmedlingsuppdrag som inskickats av anmälaren är daterat den 7 januari 2003 och har undertecknats av uppdragsgivarna och mäklare X.

### **Ärende 3**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som varit spekulant på en fastighet som marknadsförts genom mäklarfirmen A. Anmälan är riktad mot mäklare X och dennes "mäklarbiträden" A och B. Anmälaren hävdar att mäklare X inte haft tillsyn över medhjälparnas ageranden, att mäklaren inte haft skriftligt uppdragsavtal, att mäklaren inte svarat på e-postfrågor, att den riktade visningen inte utförts av mäklaren utan av B och att mäklaren inte undersökt fastigheten. Enligt anmälaren är det taxeringsvärde som angavs i boendekostnadskalkylen felaktigt.

Anmälaren har beträffande medhjälparnas agerande sammanfattningsvis anfört följande. Det torde kunna ifrågasättas om inte A och B självständigt genomför mäklaruppdrag, även om detta pro forma sker i mäklare X namn. Vid visningen gav B prov på häpnadsväckande okunskap om exempelvis gällande bygglovsbestämmelser.

Mäklare X har förelagts att inkomma med yttrande samt kopia av bl.a. uppdragsavtal, marknadsföring och objektsbeskrivning.

Mäklare X har inkommit med yttrande och anfört följande.

Förmedlingsverksamheten bedrivs dels från huvudkontoret i G dels från ett avdelningskontor i S. B arbetar bl.a. som mäklarbiträde. Kundunderlaget i S är i dag av den omfattningen att han själv till stor del arbetar aktivt från detta kontor. I samband med intaget av den aktuella fastigheten lämnades sedvanlig företagspresentation innehållande bl.a. uppdragsavtal och frågelista. Dessa handlingar skulle skrivas under och lämnas till mäklarbiträdet på kontoret i S. Han förhörde sig om att handlingarna kommit i retur och fick bekräftelse på detta. Överst fanns en underskriven frågelista. Han sammanställde försäljningsunderlaget och startade marknadsföringen genom annonsering på Internet, placering av Till Salu-skyltar i kontorets skyltfönster och senare genom annonser i dagspress. Biträdet tog emot telefonsamtal från intressenter, delade ut försäljningsunderlaget och förevisade den aktuella fastigheten. Han har också visat fastigheten för anmälaren som senare valt att enbart föra en dialog med biträdet. Anmälaren har irriterat sig över att biträdet inte kunde svara på byggfrågor. Denne tog därefter kontakt direkt med säljaren troligen med avsikt att göra upp affären utan hans medverkan. Vid den påföljande genomgången upptäckte han att det saknades ett underskrivet uppdragsavtal. Han avbröt då sin marknadsföring omedelbart. Han är fullt medveten om det beklagliga misstag som biträdet gjort och om sin egen förseelse. Han har dock handlat i god tro.

Följande handlingar har bifogats yttrandet. Frågelista undertecknad av säljarna daterad L 2002-10-, annonser, fastighetsutdrag från den 11 oktober 2002,



objektsbeskrivning samt uppdragsavtal. Uppdragsavtalet saknar uppgift om utgångspris och provision. Det är daterat *L 2002-10-*. Uppdraget gäller för mäklare X, mäklarföretaget A tills vidare från den 11 oktober 2002. Det är förenat med ensamrätt *från denna dag till den 10 januari 2003*. Avtalet är inte undertecknat.

I ärendet har även inkommit uppgifter från en av säljarna av den aktuella fastigheten. I yttrandet finns påståenden om att ett skriftligt uppdragsavtal presenterats för dem den 10 september 2003 av A och B. Avtalet, som bifogats i original, överensstämmer i väsentliga delar med ovan beskrivna avtal. I avtalet har uppgifter om utgångspris och provision fyllts i för hand. Särskilda villkor för ersättning vid utebliven provision har angivits till 0. Övriga uppgifter under denna punkt är överstrukna. Avtalet, som är daterat *L 2002-10-*, är inte undertecknat. Säljaren uppger att de inte ansett det riktigt att skriva på kontraktet.

Mäklare X som förelagts att yttra sig över säljarens uppgifter har i yttrande den 13 oktober 2003 i huvudsak anfört följande.

All marknadsföring avbröts då misstaget beträffande uppdragsavtalet uppdagades. Säljarna meddelades och fick ånyo det ursprungliga uppdragsavtalet för undertecknande. Avtalet är således inte att betrakta som "antidaterat". Det var helt i överensstämmelse med vad som avtalats muntligt. Han blev synnerligen överraskad av säljarnas besked att de nu inte avsåg att skriva under avtalet. Den troliga orsaken var att den av förmedlingsföretaget anvisade köparen tillika anmälaren tagit kontakt med säljarna och uttryckt sitt intresse att köpa fastigheten utan inblandning av mäklare. Han har muntligt men inte skriftligt sagt upp uppdragsavtalet och har inga krav på ersättning för det avslutade arbetet.

#### ***Uppgifter från Fastighetsmäklarnämndens register***

Mäklare X registrerades den 11 september 1992. Han har tidigare inte varit föremål för granskning i samband med något tillsynsärende.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### ***Ärende 1***

Annat har inte framkommit än att förmedlingen av den aktuella fastigheten utförts av A, som inte är registrerad mäklare.

De spekulanter som kommit i kontakt med marknadsföringen av det aktuella objektet kan inte ha uppfattat annonsen på annat sätt än att objektet omfattades av det förmedlingsansvar som åligger mäklare X i hans egenskap av registrerad fastighetsmäklare. Av mäklare X egna uppgifter framgår att han medverkat till en marknadsföring som felaktigt gett intryck av att förmedlingen utförts av en registrerad fastighetsmäklare. Mäklare X har medgivit att han avstått från att vara aktiv och att han hänvisat spekulanter till A. Han har således genom sitt samarbete med A gjort det möjligt för denne att på ett missvisande sätt förmedla objektet. Mäklare X har härigenom på ett så allvarligt sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed att hans registrering kan ifrågasättas. Det är anmärkningsvärt att mäklare X hänvisat till att A skulle ha ett "förmedlingsuppdrag" med hänsyn till att han känner till att A saknar nödvändig registrering även om A skulle inneha en fullmakt från säljaren.

2003-10-15:1

## **Ärende 2**

### *Uppdragsavtal*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligt. Med detta krav uppnås bland annat att uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren klargör att avtal verkligen träffats och uppdragets närmare innehåll.

Av mäklare X egna uppgifter i ärendet framgår att han marknadsfört den aktuella fastigheten på Internet utan att ha ett skriftligt uppdragsavtal med uppdragsgivaren. Förfarandet strider mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen och motiverar varning.

### *Objektsbeskrivning*

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Av 18 § samma lag framgår att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk skall mäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall bl.a. innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 17 §. Båda objektsbeskrivningarna i ärendet saknar uppgift om ägare. Att inte ha med fullständiga uppgifter i objektsbeskrivningen motiverar i sig varning.

### *Boendekostnads-kalkyl*

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall en mäklare vid förmedling som avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. I de aktuella förmedlingarna finns inte några skriftliga boendekostnads-kalkyler. Mäklare X har hänvisat till en punkt i respektive köpekontrakt enligt vilken köparna erbjudits en boendekostnads-kalkyl men avböjt denna. Ett avstående kräver, enligt Fastighetsmäklarnämndens praxis, en uttrycklig handling från köparens sida. Ett avstående bör därför ske skriftligt i ett separat dokument. Nämnden vill också framhålla vikten av att köparen 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.

### *Övrigt*

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

## **Ärende 3**

### *Uppdragsavtal*

Mäklare X har medgivit att han marknadsfört det aktuella objektet utan att ha ett skriftligt avtal med uppdragsgivaren. Han har härigenom åsidosatt den tvingande regeln i 11 § fastighetsmäklarlagen vilket i sig motiverar varning.

### *Oregistrerade medhjälpare*

Möjligheten för mäklare att anlita oregistrerade 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 sådan 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 (se FMNs årsbok för 2002, 2002-11-06:2).

Anmälan har bl.a. gjort gällande att mäklare X anlitat två mäklarbiträden, A och B, och att han inte haft nödvändig tillsyn över medhjälparnas ageranden i samband med förmedlingen. Även en av säljarna har kritiserat biträdenas åtgärder. Mäklare X har inte i sak bemött dessa påståenden. Fastighetsmäklarnämnden utgår ifrån att både A och B biträtt mäklare X i samband med den aktuella förmedlingen. Det finns anledning att framhålla vikten av att mäklaren har kontroll över verksamheten och att samtliga förutsättningar måste vara uppfyllda för att delar av arbetet med förmedlingsuppdraget ska kunna överlåtas till en oregistrerad medhjälpare.

Av mäklare X egna uppgifter framgår att en av de oregistrerade medhjälparna visat fastigheten för de spekulanter som senare gjort anmälan till Fastighetsmäklarnämnden. Dessutom framgår att mäklare X låtit medhjälparen ensam granska de handlingar som skulle ligga till grund för förmedlingsuppdraget. Mäklare X har därmed åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Förfarandet motiverar i sig varning.

#### *Övrigt*

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

#### *Påföljd*

Enligt 8 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag. Om det kan anses vara tillräckligt får nämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

Utredningen visar att mäklare X genom sitt samarbete med en oregistrerad person, gjort det möjligt för denne att på ett missvisande sätt förmedla ett objekt. Han har också vid två tillfällen marknadsfört fastigheter utan att iaktta skriftlighetskravet för uppdragsavtal och han har upprättat två ofullständiga objektsbeskrivningar. Mäklare X har dessutom överlåtit sådana arbetsuppgifter till en oregistrerad medhjälpare som det ålegat honom som mäklare att utföra. Han har härigenom i flera avseenden underlåtit att iaktta fastighetsmäklarlagens uttryckliga bestämmelser och underlåtit att iaktta god fastighetsmäklarsed.

Mäklare X har varit registrerad fastighetsmäklare i elva år. Han har tidigare inte meddelats varning. Vid en samlad bedömning har Fastighetsmäklarnämnden stannat för att meddela mäklare X varning trots ovan nämnda brister. Nämnden kommer dock att följa mäklare X förmedlingsverksamhet för att kontrollera att han följer fastighetsmäklarlagens bestämmelser och god fastighetsmäklarsed.

2003-10-15:2

En ledamot är skiljaktig och anför följande.

Det som ligger mäklare X till last är av sådan omfattning och av så allvarlig art att annan påföljd än avregistrering inte bör komma i fråga.

## **2003-10-15:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens ansvar för uppgift om andelstal, förmögenhetsvärde m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparen av en bostadsrätt. Anmälaren har uppgett bl.a. följande. Enligt den objektsbeskrivning som hon erhöll av mäklare X angavs andelstalet till 4,775 % mot rätteligen 6,10 % vilket innebar att det redovisade förmögenhetsvärdet 1 037 273 kr var för lågt. Om korrekta siffror hade redovisats i prospektet hade aldrig lägenhetsaffären genomförts.

Den objektsbeskrivning som mäklare X har upprättat saknar ägarens namn men är signerad av såväl köparen som säljaren.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och tillbakavisat kritiken. Hon har i huvudsak anfört följande.

Hon har fått andelstal, förmögenhetsvärde, yta och avgift från säljaren. Då föreningens ordförande som har hand om lägenhetsförteckningen vid tillfället låg på sjukhus fanns ingen möjlighet att stämma av uppgifterna. Men då säljaren tidigare representerat bostadsrättsföreningens styrelse fanns ingen anledning att ifrågasätta dennes uppgifter. Då köparen hade frågor om bl.a. vattenstammarna rekommenderades han att personligen ta kontakt med styrelsen för att få hennes uppgifter bekräftade samt svar på ev. andra frågor.

I efterhand har hon fått reda på att det existerar två olika andelstal. Ett som baseras på lägenhetsyta 4,774 % och ligger till grund för avgiften. Det andra på 6,1 % som är en kvarleva från fastighetsaktiebolaget som tidigare ägde fastigheten. För att underlätta ombildningen till bostadsrätt valde man att låta aktiekapitalet motsvara insatserna. De lägenheter med storlek från ca 97-98 kvm till ca 125 kvm ägde 6,1 % aktieandelar och behöll vid ombildandet samma andelstal. Att det finns två andelstal är inget man normalt förväntar sig. Säljaren har enbart nämnt det lägre värdet som ligger till grund för avgiften till föreningen.

Att objektsbeskrivningen saknar uppgift om ägare är ett rent förbiseende. Vid avtalsskrivningen gick hon igenom objektsbeskrivningen tillsammans med köpare och säljare för att undanröja eventuella felaktigheter, därefter godkände och signerad parterna objektsbeskrivningen. Andelstal och förmögenhetsvärde kommenterades

inte. Kopior av andra signerade objektsbeskrivningar med säljarens namn har fogats till yttrandet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

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

Enligt 16 § samma lag 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 bl.a. verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen.

Bestämmelserna om mäklares omsorgs- och upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Det åligger en mäklare bl.a. att vidarebefordra uppgifter han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll (prop. 11984/85:14 s. 14 och 37).

#### *Andelstal och förmögenhetsvärde.*

Mäklaren har ingen egen undersökningsplikt utan skall kunna förlita sig på de uppgifter hon får från säljaren. Endast i sådana situationer då mäklaren ifrågasätter erhållna uppgifter skall hon meddela köparen detta som då har möjlighet att kontrollera uppgifterna. Uppgifterna beträffande andelstal och förmögenhetsvärde har mäklare X erhållit från säljaren som tidigare representerat styrelsen. Om omständigheterna inte ger anledning till annat, bör mäklaren ha rätt att lita på att erhållna uppgifter är korrekta. Anledning till kritik i detta avseende föreligger inte enligt Fastighetsmäklarnämnden.

#### *Uppgift om ägarens namn*

Enligt 18 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall mäklaren när förmedlingen avser ett objekt som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk innan detta överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Denna s.k. objektsbeskrivning skall innehålla uppgift om bl.a. ägare. Det är således inte möjligt för mäklaren att träffa avtal med en säljare om att uppgiften inte skall framgå av objektsbeskrivningen. I den aktuella objektsbeskrivningen saknas uppgift om ägaren. Mäklare X har således brutit mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. Men med hänsyn till omständigheterna kan emellertid hennes förseelse i detta avseende anses som ringa.

2003-10-15:3

## **2003-10-15:3**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en skrivelse avseende X från en säljare till en bostadsrättslägenhet i L. Till skrivelsen har ett avtal om förmedlingsuppdrag fogats. Uppdragsavtalet är underskrivet av X och daterat den 22 januari 2003. X avregistrerades som fastighetsmäklare den 17 september 2002.

X har beretts tillfälle att yttra sig men har inte lämnat någon uppgift i ärendet.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

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

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

Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. 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 förmedlingen rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (se prop. 1994/95:14 s. 63 jmf med prop. 1983/84:16 s. 27 f.).

Med hänvisning till att någon förklaring till varför X angivits som ansvarig fastighetsmäklare inte har lämnats anser Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden beslutar därför att anmäla detta förhållande till åklagaren.

## **2003-10-15:4**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anonym anmälan avseende mäklare X. Till anmälan har fogats kopior av revisionsberättelse och årsredovisning för ett av henne helägt aktiebolag. I revisionsberättelsen anges att *Bolaget redovisar under rubriken övriga fordringar en fordran på styrelseledamot tillika aktieägare, s.k. förbjudet lån, ... . Enligt min bedömning föreligger nedskrivningsbehov. Brister i bolagets bokföring av klientmedel och likvida medel föreligger.*

Mäklare X har i ett yttrande sammanfattningsvis anfört följande.

Hon har felaktigt under tidsperioden den 1 maj 2001 till och med den 30 april 2002 tagit ut medel från sitt helägda aktiebolag utan att bokföra uttagen som lön. Hon har löpande sänt in allt bokföringsmaterial till en bokföringsbyrå och sedan förlitat sig på att bokföringsbyrån hanterat underlaget på korrekt sätt.

Hon har relativt nyligen övergått från enskild firma till aktiebolag. Bolaget har existerat i ca två år. När hon hade enskild firma tog hon ut sin ersättning genom löpande uttag från firmans konto. Av ren okunskap och omedvetenhet har hon fortsatt på samma sätt. Skattemyndigheten har uppmärksammat missförhållandet som en följd av revisionsberättelsen.

Hon kontaktade skattemyndigheten för att ställa allt till rätta. Det s.k. förbjudna lånet har tagits upp till beskattning som inkomst och ett skattetillägg med 40 % har påförts. Ärendet har inte föranlett någon annan åtgärd från myndigheternas sida. Det av skattemyndigheten yrkade beloppet är nu betalt och den felaktiga redovisningen har drabbat endast henne. Bokföringsbyrån är utbytt och hon har lagt om sina rutiner och bytt medhjälpare för att undvika framtida misstag.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs, enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen, att han eller hon är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. I kravet på redbarhet ligger ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter.

2003-11-12:1

Mäklare X har reglerat sin skuld till skattemyndigheten och hon har vidtagit åtgärder i syfte att undvika framtida misstag avseende bokföring och till bokföringen tillhörande uppgifter.

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

## **2003-11-12:1**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Mäklare X fick i augusti 2000 i uppdrag att förmedla försäljningen av anmälarnas fastighet med byteskrav till 3-4 rumslägenhet i Stockholms innerstad. Anmälarna har riktat kritik mot mäklare X och sammanfattningsvis uppgett följande.

Mäklare X har inte försökt förhandla upp utsatt försäljningspris och han har inte gått igenom köpekontraktet med dem före mötet med köparna. Vid kontraktsskrivningen visade det sig att en friskrivningsklausul som funnits i ett tidigare kontrakt hade tagits bort och att han hade gjort andra förändringar i kontraktet utan samråd med dem. Hans ointresse för att förhandla upp det utsatta försäljningspriset bottnar i att han satt sin provision på ett fiktivt och högt utgångspris. Han har utöver denna provision begärt ersättning med ytterligare 5 000 kr.

Mäklare X har i ett yttrande i sammandrag anfört följande.

Han värderade huset till 1,7 mkr. Säljarna hade inget att invända mot värderingen. Han förklarade noggrant för säljaren att budgivning inte uppstår vid försäljning med byteskrav. Han förklarade även att köparna vid byteskrav förväntade sig att huspriset sätts lågt. Han skrev därför in en speciell paragraf i uppdragsavtalet om detta. Huset marknadsfördes till 1,390 mkr + hr-lgh. Segdragna förhandlingar fördes med en spekulant men någon uppgörelse kom inte till stånd. Han fick fram en ny spekulant som även blev köpare men köpekontraktet annullerades senare och fastigheten marknadsfördes på nytt. Denna gång var priset höjt till 1,540 mkr.

Beträffande arvodet förklarade han för säljaren att han ville ha 4 % på husets verkliga värde, vilket blev 68 000 kr inkl. mervärdesskatt. Arvodet hade självfallet kunnat anges som fast summa men det skedde inte. Anledningen till höjningen av arvodet var att när man fått kontakt med köpare nummer två ville säljaren höja priset med 100 000 kr. Efter att ha diskuterat det hela över telefon accepterade säljaren att arvodet höjdes 5 000 kr under förutsättning att han lyckades förhandla upp priset med 50 000 kr.



Säljaren ville sedan införa en friskrivningsklausul vilket han motsatte sig eftersom han förstod att köparna redan var mycket irriterade över att priset förhandlats upp trots att de kunde anskaffa en önskvärd byteslägenhet. Friskrivningen var ej heller aviserad i säljprospektet eftersom det sannolikt dragit ner värdet på huset.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av uppdragsavtalet samt köpekontraktet från bägge försäljningarna.

I uppdragsavtalet anges vid rubriken **Köpeskillning** *Överenskommet utgångspris 1 700 000 kr eller det högre/lägre pris som uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren senare kommer överens om.*

Vid rubriken **Provision/arvode** anges följande om provisionens storlek. *Förmedlingsprovision erläggs av uppdragsgivaren med 4 % av ovanstående utgångspris inkl moms.*

Vid rubriken **Prisreduktion** anges *Säljaren är medveten om att prisreduktion erfordras för att locka till sig köpare som innehar HR-lägenhet. Säljaren godkänner härför att saluobjektet marknadsför till ett pris av kr 1.390.000 :- + HR och är villig att förhandla om priset om byteslägenheten är en innerstadslägenhet.*

I det första köpekontraktet daterat den 13 december 2000 finns en friskrivningsklausul. Det slutliga kontraktet daterat den 1 juni 2001 innehåller ingen friskrivningsklausul.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Mäklarens arvode*

Mäklare X har uppgett att han förklarat för säljaren att han ville ha 4 % på husets verkliga värde, vilket blev 68 000 kr inkl. mervärdesskatt. I uppdragsavtalet har arvodet angivits vara 4 % av ovanstående utgångspris, vilket skulle kunna tolkas som att arvodet inte är knutet till 1 700 000 kr utan till det lägre eller högre pris som man senare kommer överens om som utgångspris. För att inte riskera missförstånd om beräkningen av arvodet borde mäklare X ha angett det överenskomna beloppet om 68 000 kr. Fastighetsmäklarnämnden anser att det kan stanna med detta påpekande.

När det gäller de extra 5 000 kr i arvode som mäklaren uppger att säljaren muntligen accepterat konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att en mäklare enligt 11 § fastighetsmäklarlagen inte får åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Mäklare X har trots det krävt ersättning enligt uppdragsavtalet plus 5 000 kr extra. För detta skall han meddelas varning.

### *Friskrivningsklausulen*

En friskrivningsklausul fanns med i det första köpekontraktet daterat den 13 december 2000 men inte i det slutliga kontraktet. Säljaren anför i anmälan att de inte fått någon genomgång av kontraktet före mötet med köparna utan att de upptäckte att klausulen tagits bort först vid detta tillfälle. Av mäklare Xs yttrande kan man utläsa att säljaren önskade återinföra klausulen men att han motsatte sig det. Det finns ingen anledning att kritisera att en mäklare ger sin syn på det lämpliga i att vid kontraktskrivandet införa en friskrivningsklausul. Vidhåller säljaren sin önskan bör dock detta

2003-11-12:2

tas upp till diskussion med parterna oavsett vilka konsekvenser det skulle kunna få. Fastighetsmäklarnämnden anser att det framgår av mäklare Xs yttrande att han inte tagit vederbörlig hänsyn till säljarens önskemål utan förmått dem att ta ett beslut som inte var ett uttryck för deras egen vilja. För detta kan han inte undgå varning.

#### *Övrigt*

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

## **2003-11-12:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om yrkesmässig förmedling av fastigheter**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Den 13 augusti 2001 (dnr ---) beslutade Fastighetsmäklarnämnden att avskriva ett ärende rörande frågan om X förmedlade fastigheter i strid med registreringskravet i 5 § fastighetsmäklarlagen. Genom anmälan från Mäklarsamfundet har frågan ånyo aktualiserats. Till anmälan har fogats kopior från tidningsannonser och en broschyr från en bomässa.

X har yttrat sig i ärendet och inkommit med utdrag från företaget A:s hemsida. Hon har därvid anfört bl.a. följande. Företaget A har inte ändrat sina arbetsuppgifter sedan år 2000. Dess arbete består i att anvisa, hänvisa och/eller förmedla kontakt med spanska mäklare. Dess generalagentur innebär anvisning av kunder som huvudmannen sedan säljer fastigheter till. Huvudmannen tar hand om all visning, transaktioner, försäljningsarbete, rådgivning samt hantering av kontrakt, ekonomiska transaktioner, registreringar och efterarbete. Kunden träffar dessutom alltid en svensk- eller engelsktalande advokat vid köp. Företaget A deltar inte i något av detta. För att kunna anvisa kunder visar företaget A bilder på fastigheter som huvudmannen har till salu, bokar tid med mäklaren och hjälper eventuellt till med att beställa biljetter och boka hotell. Företaget A svarar aldrig på frågor av försäljningskaraktär, däremot informerar de om skolor, föreningar och golfbanor. Alla kunder blir informerade om att fastighetsmäkleri är spanskt och ligger i Spanien men att där finns svensktalande personal. Företaget A har ändrat sin hemsida och tydliggjort att det inte är företaget A som står för visningarna och dessutom lagt till följande. ”Som representant/agent visar vi bilder i Sverige på objekt till salu, däremot sköter den Spanska mäklaren allt försäljningsarbete, visningar, boendekalkyler osv i Spanien. Kontrakt skrivs i Spanien med hjälp av Spansk advokat som talar svenska.”

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I 7 § fastighetsmäklarförordningen stadgas att Fastighetsmäklarnämnden om den har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som

föreskrivs om registrering i fastighetsmäklarlagen skall anmäla det till allmän åklagare.

Av förarbeten till lagen (prop. 1994/95:14 s. 63 ff.) framgår bl.a. följande. Från lagens tillämpningsområde undantas sådana fall där förmedlingsuppdraget har en så svag anknytning till Sverige att det inte kan anses motiverat att uppdraget regleras av lagen. Tyngdpunkten i mäklaruppdraget ligger i att anskaffa en för uppdragsgivaren lämplig avtalspart. Lagen är alltså tillämplig på förmedlingsuppdraget i dess helhet när en mäklare marknadsför utländska objekt här och har kontakt med spekulanter här. Utanför lagens tillämpningsområde faller däremot den situationen att utländsk mäklare annonserar i svenska tidigare och de presumtiva köparna sedan är hänvisad till att kontakta mäklaren på dennes hemort.

X visar visserligen bilder på objekt som är till salu, men av hennes uppgifter och handlingarna i målet har inte framkommit annat än att hon enbart förmedlar kontakter mellan svenska köpare och utländska mäklare vars objekt hon visar bilder på. Fastighetsmäklarnämnden finner därför inte anledning att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter i fastighetsmäklarlagens mening. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

### **2003-11-12:3**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter om boarea i marknadsföring**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

##### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden mottog i mars 2003 en anmälan från en köpare avseende viss mäklare. Ärendet skrevs av eftersom det rörde ett förhållande som när ärendet anhängiggjordes låg mer än två år tillbaka i tiden. I ärendet fanns en skrivelse från mäklare X till ägarna av en fastighet, som han sommaren 2002 hade i uppdrag att förmedla. Uppgifterna i skrivelsen om fastighetens boarea föranledde nämnden att initiera ett tillsynsärende.

Från den aktuella skrivelsen kan sammanfattningsvis följande noteras från vad mäklare X har skrivit.

Säljarna ville i fastighetsbeskrivningen ange att boytan var 145 kvm. I det prospekt som de fick vid sitt förvärv 1999 angavs boytan vara 135 kvm. De ville ange boytan till 145 kvm eftersom de byggt ut fastigheten med drygt 9 kvm. Han sa direkt att fastighetens boyta under inga omständigheter var så stor som 145 kvm. Han skrev mycket motvilligt ut en boyta på 140 kvm men underströk samtidigt att de måste mäta upp den verkliga ytan. Det blev ont om tid och han hann därför inte mäta upp den verkliga ytan innan den spekulant som senare köpte fastigheten skulle komma på personlig visning före den officiella visningen. Även denne konstaterade direkt att

2003-11-12:4

boytan var mindre än 140 kvm. Då det var ont om tid med att få i ordning prospekten till den officiella visningen ändrades boytan till 120 kvm utan att det gjordes någon noggrannare mätning.

Mäklare X har efter föreläggande från Fastighetsmäklarnämnden yttrat sig över uppgiften om boarean och uppgett att arean enligt besiktningsmannens mätning den 9 augusti 2002 var 116 kvm och att priset på fastigheten blev lägre på grund av boarean.

Mäklare X har till sitt yttrande fogat en beskrivning av fastigheten där boarean anges till 140 kvm och en andra beskrivning där den anges till 120 kvm, samt köpekontraktet från den 11 augusti 2002 där boarean anges till ca 120 kvm.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att köparen av fastigheten före köpet uppmärksammats på oklarheten beträffande boarean och att en mätning skedde efter den officiella visningen men före köpeavtalets slutande. Mäklare X har korrigerat den felaktiga uppgiften före den officiella visningen. Uppgiften i den andra objektsbeskrivningen och i köpekontraktet ligger relativt nära den area som uppmätts. Nämnden anser att mäklare X trots detta måste kritiseras för att han i den första marknadsföringen av fastigheten redovisat en oriktig boarean utan att göra några reservationer beträffande riktigheten av uppgiften fastän att han var förvissad om att den var felaktig. Med hänsyn till att köparen har uppmärksammats på oklarheten kan det dock stanna med denna kritik.

**2003-11-12:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares informationsskyldighet vid dröjsmål med betalning av handpenning m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklaren X förmedlade i juni 2001 försäljning av en fastighet i B. I en anmälan har säljaren kritiserat mäklare X för bl.a. vad säljaren anser vara bristande information om köparens dröjsmål med betalningen av handpenningen och svårigheter att erhålla lån samt om rätten för säljaren att häva avtalet. I skrivelser som har fogats till anmälan har bl.a. följande uppgifter lämnats.

Köpekontrakt tecknades den 25 juni 2001. Handpenning skulle enligt avtalet erläggas den 27 juni. Vid kontraktstecknandet uppgav köparens make att de hade svårigheter att betala handpenningen om 260 000 kronor nämnda datum, varvid mäklare X sade "Ni får två dagar till". Någon ändring i köpeavtalet gjorde dock inte mäklare X. Först den 27 juli erlades betalning och då endast med 150 000 kr. Köparen har vidare inte

fullgjort sin skyldighet enligt 16 § köpekontraktet att senast den 6 juli skriftligen lämna besked om lån erhållits eller ej samt att senast denna dag begära återgång av köpet för det fall lån inte beviljats. Säljaren fick först när hon den 16 juli kontaktade mäklarfirmen veta att köparen inte hade betalat handpenningen. Besked om att köparen inte erhållit lån fick säljaren först den 31 juli.

Anmälan har bl.a. gjort gällande följande. Mäklare X borde vid kontraktsskrivningen ha informerat om riskerna med att handpenningen skulle betalas först efter det att kontraktet undertecknades. Med hänsyn till att köparen uttryckte svårigheter med att betala och att det var fråga om ett viktigt villkor borde han inte ha föreslagit ytterligare tid för betalning. Överenskommelsen borde ha tagits in i kontraktet. Det har ålegat mäklare X att kontrollera att köparen fullgjort sina skyldigheter att betala handpenning och lämna honom besked om lån.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört bl.a. följande. Initiativet beträffande senareläggning av handpenningen togs av köparen. Han hade inte skäl att utgå från annat än att köparen tillsåg att denna avtalsförpliktelse uppfylldes. Då förpliktelsen inte uppfylldes borde köparen ha informerat honom härom. Han meddelade säljaren - efter att ha rådfrågat jurister på Mäklarsamfundet - att köpet trots den uteblivna handpenningen var bindande eftersom kontraktsbrottet inte var väsentligt. Det ålåg köparen att senast den 6 juli 2001 informerade honom om huruvida hon beviljats lån eller inte. Han har inte kontrollerat detta den 6 juli, men han hade lagt in en bevakning den 16 juli i sin almanacka då han avsåg att kontrollera finansieringen samt frågan om svärvillkoren avseende eventuella fel i fastigheten. Först när köparen den 2 augusti skriftligen meddelade honom att hon inte kunde fullfölja köpet aktualiserades hävningsrätt för säljaren.

Stockholms tingsrätt har den 13 mars 2003 stadsfäst en förlikning mellan å ena sidan säljaren och å andra sidan köparen och mäklare X.

Enligt köpeavtalet daterat den 25 juni 2001 skulle köparen den 27 juni betala handpenning om 260 000 kronor och på tillträdesdagen (senast den 1 september 2001) betala resterande 2 340 000 kronor. Köparen hade enligt avtalet (§16) rätt att låta köpet gå åter om hon inte kunde erhålla erforderliga lån. Besked om lån kunnat erhållas eller inte och eventuell begäran om återgång skulle skriftligen vara mäklare X tillhanda senast den 6 juli. Köparen hade även rätt (§17) att senast den 6 juli låta utföra en överlåtelsebesiktning. Om det vid besiktningen hade framkommit allvarliga fel/brister, som varken köparen känt till eller säljaren angivit, hade köpet under vissa förutsättningar kunnat gå åter. Begäran om återgång skulle ha varit mäklare X tillhanda senast den 15 juli.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

En fastighetsmäklare har inte något självständigt ansvar för att köparen verkligen erlägger handpenningen. Det åligger dock en mäklare, som åtagit sig att förvalta pengarna på sitt klientmedelskonto, att kontrollera om betalning influtit vid sista

2003-11-12:5

betalningsdag och vid utebliven betalning omedelbart meddela säljaren. Oavsett om mäklare X hade haft för avsikt att den 16 juli 2001 kontrollera om medel influtit anser Fastighetsmäklarnämnden att den kontrollen borde ha skett tidigare, i nära anslutning till sista betalningsdag. Genom att dröja tio dagar efter sista betalningsdag med att kontrollera om handpenningen influtit anser nämnden att mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed.

Köpet var villkorat av att köparen skulle erhålla lån. Det har således stått klart för mäklare X att köparens möjlighet att fullfölja köpet var beroende av att hon kunde få lån. För säljaren är det i en sådan situation angeläget att så snart som möjligt få besked om köparen kan fullfölja köpet. Enligt köpeavtalet skulle köparen senast den 6 juli ge mäklare X besked om lån erhållits eller ej och om köparen avsåg att begära återgång av köpet. Mäklare X har även här brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att inte snarast efter den 6 juli informera säljaren om att han inte erhållit något besked från köparen.

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

#### *Påföljd*

Mäklare X har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte snarast informera säljaren om att köparen inte erlagt handpenning vid betalningsfristens utgång och att köparen inte lämnat besked om lånesituationen. För detta skall han meddelas varning.

**2003-11-12:5**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om boendekostnads-kalkyl m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Mäklare X förmedlade den 14 i februari 2003 en fastighet i L. I en anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 9 maj 2003 har köparen och hennes make kritiserat mäklare X för hans insats och bl.a. uppgivit följande. Mäklare X tillställde dem inte någon boendekostnads-kalkyl, han diskuterade inte frågan om vem som skulle stå som ägare av den nya fastigheten och han bistod dem inte i fråga om brister i städningen.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och bl.a. anfört följande. Både han och köparen fick muntligt besked från banken om att köparens ekonomiska förmåga var god och att uträkningarna visade att hon klarade det ekonomiska åtagande som fastighetsköpet innebar. Dessutom verkade köparen och hennes make väl insatta i de ekonomiska konsekvenserna av ett fastighetsköp. Han hade aldrig låtit köparen förvärva fastigheten om det inte funnits en individuell beräkning av hennes boendekostnader eller ett avstående härifrån. På grund av en extrem arbetssituation förbisåg han att skriftligen inhämta köparens uttryckliga avståendeförklaring avseende

boendekostnadskalkyl. I samband med att han avslutade ärendet upptäckte han att det saknades ett formellt avstående och kontaktade i efterhand köparen som skriftligen bekräftade att hon avstod från boendekostnadskalkylen. Köparen hade inget att invända mot att underteckna ett avstående i efterhand.

Mäklare X har inkommit med kopia av ”Avstående från boendekalkyl” undertecknad av köparen den 10 juni 2003.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall en mäklare innan fastigheten överläts, vid förmedling av fastigheter som en enskild konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

Fastighetsmäklarnämnden kan i och för sig godta ett i efterhand skrivet intyg om att en boendekostnadskalkyl erbjudits vid köpet men att köparen avstått från kalkylen. Mot bakgrund av att anmälarna har uppgivit att de inte erbjudits någon boendekostnadskalkyl och även mot bakgrund av vad mäklare X själv har uppgivit, anser Fastighetsmäklarnämnden dock att det är ostridigt i ärendet att mäklare X inte har erbjudit köparen någon skriftlig boendekostnadskalkyl innan fastigheten i fråga överläts. Fastighetsmäklaren har ett eget ansvar för att en individuellt utformad boendekostnadskalkyl upprättas och överlämnas till köparen. Han eller hon kan därför inte med befriande verkan hänvisa till en kalkyl som en bank har upprättat. Nämnden vill dessutom understryka att det inte är mäklaren som skall ta initiativet till att köparen avstår från sin rätt till boendekostnadskalkyl. Mäklare X har således åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen och kan därför inte undgå att varnas. Vad som i övrigt har framkommit i ärendet föranleder inte någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

### **2003-11-12:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om deposition av handpenning, boendekostnadskalkyl m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Köparna av en fastighet har framfört kritik mot mäklare X i samband en förmedling. De har bl.a. gjort gällande att mäklare X lämnat felaktiga uppgifter om boarean och om möjligheten att ansluta fastigheten till fjärrvärmesystemet. De har även framhållit att de inte fått någon boendekostnadskalkyl. Parterna har avtalat om hävning av köpekontraktet och handpenningen har återbetalats till köparna.

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

2003-11-12:6

Han gav köparna en allmän information om att Fjärrvärmeverket tillsammans med ett företag hade gått ut med ett erbjudande om installation för något år sedan. Vid närmarundersökning har framkommit att av 341 hus var det 7 hus som inte kunde få installation på grund av att elkablar var dragna framför dessa hus. Han har inte haft anledning att ifrågasätta uppgiften om boarea som han fått från säljaren och genom fastighetsregistret. Efter genomgång med köparna om familjesituation och ekonomi fick han klartecken om finansieringen. Enligt hans synsätt är bankernas genomgång av större vikt för köparna.

I köpekontraktet som undertecknades den 25 april 2003 finns bl.a. följande villkor.  
*§ 13 Finansiering Avtalet är för köparna bindande under förutsättning att lån beviljas, och att besked lämnas senast 2003-05-07.*

Mäklare X har inkommit med följande kompletteringar.

Han är medveten om sin skyldighet att tillhandahålla boendekostnads kalkyl men i detta fall har han sammanfört köparna med ett lokalt bankkontor och fått bekräftat att banken ställde upp med lån. Han har inte upprättat något depositionsavtal i samband med kontraktskrivningen. Han föreslog ett villkor med förbehåll för lån för köparna till och med den 7 maj 2003. Handpenning erlades den 29 april. I mitten av vecka 19 (5 t.o.m. 11 maj) meddelade köparna sin tveksamhet om husets boyta. Ett nytt kontrakt skrevs med ett reducerat pris. Enligt parterna skulle handpenningen vara ograverad och avräknas för köparna på tillträdesdagen. I stället för att underteckna ett nytt köpeavtal hävde köparna avtalet och handpenningen återbetalades.

Då köparna meddelade att de inte önskade fullfölja köpet informerade han dem om att det snabbaste sättet var att de skrev en hävning och faxade denna till honom. Han upplyste säljaren och dennes son om köparnas avsikter. Säljaren accepterade hävningen och önskade att kontakt skulle tas med intressent nummer två i budgivningen. Säljaren har erlagt provision enbart för den andra förmedlingen.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Depositionsavtal*

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall handpenning som fastighetsmäklaren tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat har överenskommit i särskild ordning. Av förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 55 och 76) framgår att det föreligger en skyldighet för mäklaren att vid behov ta upp frågan om handpenning skall deponeras till dess att det finns ett bindande avtal. Formuleringen ”i särskild ordning” markerar enligt lagstiftaren att mäklaren inte kan förvalta handpenningen med stöd blott av en förtryckt klausul i uppdragsavtalet. Om det inte upprättas något separat depositionsavtal bör mäklarens åtagande beträffande depositionen i vart fall anges och bekräftas av honom i kontraktet. Mäklaren är också skyldig att göra medlen räntebärande och att utbetala ränta till den som får kapitalbeloppet. Mäklaren skall därför se till att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när de deponerade medlen skall utbetalas.

I det nu aktuella fallet finns uppgift om att handpenningen skall inbetalas senast en viss dag på ett klientmedelskonto. I köpekontraktet saknas dock ytterligare uppgifter om vad som skall gälla för handpenningen. Mäklare X har medgivit att han inte heller



har upprättat något depositionsavtal. Genom att inte upprätta något avtal beträffande sitt åtagande att förvalta handpenningen har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed. Detta motiverar i sig en varning.

#### *Boendekostnads kalkyl*

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader, en s.k. boendekostnads kalkyl. Att köparna fått en ekonomisk genomgång av sin bank befriar inte mäklaren från hans skyldighet att ge dem en kalkyl. Bestämmelsen om en individuellt utformad boendekostnads kalkyl är i princip ovillkorlig och kan frångås endast om köparen uttryckligen avstått därifrån. Det ankommer i så fall på mäklaren att visa detta.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att han inte tillhandahållit eller ens erbjudit köparna en boendekostnads kalkyl. Genom detta förfarande har han brutit mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. Detta motiverar i sig en varning.

#### *Villkor om lån i köpekontrakt*

Det åligger en mäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och se till att båda parter har uppfattat villkoren på samma sätt. Mäklaren skall utforma villkoren i kontraktet på sådant sätt att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

Enligt det aktuella villkoret i köpekontraktet är avtalet bindande för köparna under förutsättning att lån beviljas och att "besked lämnas" senast ett visst datum. Det är oklart hur villkoret skall tolkas. I vart fall saknas uppgift om hur och till vem ett eventuellt besked skall lämnas. Med hänsyn till omständigheterna i ärendet kan det dock stanna vid detta påpekande.

#### *Uppgift om fjärrvärme till fastigheten*

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren har därvidlag att vidarebefordra uppgifter som han har fått från någon av parterna eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem (prop. 1983/84:16 s. 37; 16 § har överförts oförändrad från den gamla lagen).

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att han på särskild fråga från köparna lämnat en allmän information om fjärrvärme. Denna uppgift saknade dock relevans på grund av särskilda förhållanden på det aktuella objektet. Eventuell tillgång till fjärrvärme får normalt anses utgöra en väsentlig uppgift för spekulanter och köpare. Mäklare X har inte reserverat sig för uppgifterna om fjärrvärme genom att klargöra för köparna att han enbart inhämtat allmän information från leverantören. Han kan inte undgå kritik för sitt agerande i detta sammanhang.

#### *Övrigt*

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

2003-11-12:7

### *Påföljd*

Mäklare X har förvaltad handpenningen utan att det förelegat något depositionsavtal och han har inte tillhandahållit köparna en boendekostnadskalkyl. För dessa brister skall han meddelas varning.

## **2003-11-12:7**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förtroenderubbande verksamhet och krav på boendekostnadskalkyl m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare Y varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare av en bostadsrättslägenhet kritiserat fastighetsmäklaren X för dennes agerande i samband med hennes förvärv.

Mäklare X är anställd av ett fastighetsbolag som företrädde bostadsrättsföreningen vid upplåtelsen av bostadsrätten. Bolaget hade gett en annan fastighetsmäklare, mäklare Y, i uppdrag att förmedla bostadsrätten. Enligt uppdragsavtalet skulle dock bolaget upprätta upplåtelseavtal samt ombesörja tillträdet. Den 28 augusti 2002 undertecknades ett upplåtelseavtal enligt vilket köparen förvärvade bostadsrätten för 3 690 000 kr och betalade 369 000 kr i handpenning. Tillträde skulle ske den 1 december 2002. Bostadsrättsföreningen har p.g.a. utebliven betalning hävt upplåtelseavtalet och krävt köparen på skadestånd om 661 883 kr.

Köparen har i huvudsak anfört följande.

Sedan hon förklarat sig intresserad av bostadsrätten har fastighetsbolaget genom mäklare X förhandlat med henne och upprättat upplåtelseavtalet. Vid infarten till bostadsrättshuset fanns en skylt där det angavs "Mäklare mäklare X" samt hans telefonnummer. På det visitkort hon fick från mäklare X angavs som titel mäklare.

Mäklare X har innan påskrift av upplåtelseavtalet gett henne ett muntligt löfte om rätt att häva köpet om hon inte kunde sälja sitt radhus enligt den värdering som var en förutsättning för att hon skulle kunna få lån och fullfölja köpet. På hennes fråga om hur de skulle göra om huset inte blev sålt svarade mäklare X "I värsta fall får vi ta tillbaka lägenheten i annonsen igen, vi har ju två lägenheter osålda". Detta innebar för henne ett muntligt löfte om möjlighet att häva avtalet för det fall hon inte fick huset sålt i närheten av värderingen. Mäklare X hävdar att hans löfte inte skall anses ha denna innebörd utan att han menat att hon som privatperson skulle bli bjuden på en annonsplats i deras annons.

Huset kunde inte säljas till det pris som krävdes för att hon skulle få lån. Detta har medfört skada för henne i form av ett krav från bostadsrättsföreningen om 661 883 kr eftersom hon inte kunde fullfölja köpet. Mäklaren har en viss handlingsplikt och skall verka för att parterna reglerar alla nödvändiga frågor. En mäklare skall verka för att en återgångsklausul skrivs in om det finns behov av en sådan klausul.

Mäklare X har anfört bl.a. följande.

Bolaget har ansvarat för bildandet av bostadsrättsföreningen. Byggnaden är ett äldre hus som vid bildandet av föreningen genomgick en omfattande renowing och ombyggnad. Förmedlingen av bostadsrättslägenheten gjordes av mäklare Y enligt ett skriftligt uppdragsavtal. Själv var han i lägenheten flera gånger tillsammans med köparen för att bestämma tapeter, färger och tillval. Han har inte lämnat någon muntlig utfästelse om återgångsvillkor. Frågan om ett sådant villkor var inte aktuellt. Bostadsrättsföreningens formulär för upplåtelseavtal har använts. Han upprättade inte någon boendekostnads kalkyl vilket han inte uppfattade som hans skyldighet med den roll som han hade. Som framgår av upplåtelseavtalet hade köparen tagit del av stadgar och den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen. I samband med att han träffade köparen berättade köparen att finansieringen var klar vilket bekräftades av banken.

Mäklare Y har yttrat sig och i huvudsak anfört följande.

Hans uppgift var, enligt överenskommelse med bolaget, endast att annonsera och visa lägenheten för spekulanter. Han skulle anvisa spekulanter till bolagets fastighetsmäklare, försäljningschef mäklare X, som ombesörjde eventuell prispförhandling, önskemål om tillval, förhandling om datum för tillträde och upprättande av upplåtelseavtal samt övriga delar av förmedlingen. Diskussionen gällande en köpares möjlighet att genomföra köpet ekonomiskt skulle bolaget och mäklare X utvärdera. Den spekulant som blev köpare av bostadsrätten träffade han vid den allmänna visningen. Han förklarade vid detta tillfälle sin roll i förmedlingen. Spekulanten såg det som en fördel att all kontakt efter visningen gick direkt via bolaget och mäklare X. Samtliga moment i förmedlingen har överlåtits till mäklare X, förutom annonsering och visning. Han har inte upprättat någon boendekostnads kalkyl. Han anser att mäklare X skulle ha erbjudit köparen en boendekostnads kalkyl.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

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

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren, om det är fråga om ett konsumentköp, innan fastigheten överlåts, tillhandahålla köparen dels en objektsbeskrivning dels en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

2003-11-12:7

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att ärendet aktualiserar två frågeställningar av mer principiellt intresse. Den första är om mäklare X anställning som säljare hos ett fastighetsbolag och hans agerande i samband med förmedlingen av den aktuella bostadsrätten är förenliga med hans registrering som fastighetsmäklare. Den andra är om mäklare Y, som haft uppdraget att förmedla bostadsrätten, agerat i strid med god fastighetsmäklarsed när han endast deltagit vid visningen och hänvisat köparen till säljaren för fortsatt förhandling om förvärvet av bostadsrätten.

#### *Mäklare X anställning som försäljare för bolaget*

I förarbetena (prop.1994/95:14 s. 80) till 14 § fastighetsmäklarlagen anförs bl.a. följande.

En typ av situationer som faller under förbudet är när mäklaren av olika skäl har försatt sig i en situation där han har att tillgodose även andra intressen än uppdragsgivarens och dennes motparts. Som exempel på en situation av det slaget kan nämnas en fastighetsmäklare som för en husfabrikants räkning säljer eller förmedlar husbyggnadssatser. --- Även om det i det 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 åt 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.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett beslut den 29 november 2000, dnr ---, funnit att en fastighetsmäklares anställning hos ett husbyggnadsföretag måste anses vara en sådan verksamhet som typiskt sett är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. Nämnden finner att mäklare X anställning som försäljare hos ett fastighetsbolag skall bedömas på samma sätt. Mäklare X har således brutit mot 14 § fastighetsmäklarlagen. Detta motiverar i sig varning.

#### *Mäklare X agerande i det aktuella förmedlingsuppdraget*

Fastighetsmäklarnämnden anser att det av anmälan och av utredningen i övrigt framgår att köparen vilseletts om mäklare X roll vid förmedlingen. Mäklare X har enligt nämndens uppfattning agerat på ett sätt som medfört att köparen uppfattat att han i egenskap av fastighetsmäklare förmedlat köpet, när han i själva verket agerat för säljarens räkning. Detta motiverar i sig varning.

#### *Mäklare Ys agerande*

Förmedlingsuppdraget har utformats så att bolaget skulle upprätta upplåtelseavtal samt ombesörja tillträde. Det framgår av 19 § i fastighetsmäklarlagen att det är möjligt att inskränka ett uppdrag på detta sätt. Mäklare Y skall därför inte kritiseras för att han inte medverkat vid dessa moment även om de normalt utförs av fastighetsmäklaren i samband med en förmedling.

I ett förmedlingsuppdrag ingår däremot andra moment som är obligatoriska för mäklaren i förhållande till en konsument och som mäklaren inte kan underlåta att utföra. Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren före köpet tillhandahålla

köparen en objektsbeskrivning samt en boendekostnads kalkyl. Syftet med den aktuella bestämmelsen är bl.a. att en köpare skall få anledning att allvarligt begrunda om det är ekonomiskt möjligt att genomföra affären. Det förhållandet att uppdraget inskränkts i vissa delar innebär inte att mäklare Y kan bortse från de i lagen angivna obligatoriska momenten. Genom att inte tillhandahålla köparen någon objektsbeskrivning eller boendekostnads kalkyl har mäklare Y åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Detta motiverar i sig varning.

Det framgår av mäklare Ys egna uppgifter att han inte lämnat köparen några råd och anvisningar inför hennes köp av bostadsrätten utan endast anvisat henne till säljarens representant som skulle genomföra försäljning. Även om mäklare Y inte själv medverkat vid upprättandet av upplåtelseavtalet har det enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning ändå ålegat honom att med köparen ta upp frågor av betydelse för hennes möjlighet att genomföra förvärvet av bostadsrätten. 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, t.ex. att köpet görs beroende av att köparen får lån på vissa villkor.

Mäklare Y borde således i vart fall ha tagit upp frågan om köparens finansiering av köpet och därvid informerat henne om det lämpliga i att med säljaren diskutera möjligheten av att införa en återgångsklausul i upplåtelseavtalet. Genom att inte göra detta har han åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Detta motiverar i sig varning.

#### *Övrigt*

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

#### *Påföljd*

Mäklare X skall meddelas varning för att han i strid med förbudet mot förtroenderubbande verksamhet är anställd som säljare vid ett fastighetsbolag samtidigt som han är registrerad fastighetsmäklare samt för att han vilselett köparen om sin roll i samband med hennes förvärv av bostadsrätten.

Mäklare Y skall meddelas varning för att han inte tillhandahållit köparen objektsbeskrivning och boendekostnads kalkyl samt för att han inte heller lämnat henne några råd och anvisningar inför upprättandet av upplåtelseavtalet.

2003-11-12:8

## 2003-11-12:8

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om god fastighetsmäklarsed vid s.k. självinträde samt om bristfälliga handlingar i mäklarens förmedlingsverksamhet**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

### **Bakgrund**

Mäklare X har den 21 oktober 2002 anmält att han tillsammans med sin hustru köpt en bostadsrättslägenhet som han haft i uppdrag att förmedla, s.k. självinträde. För att få en uppfattning om mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare har Fastighetsmäklarnämnden, under handläggningen av hans anmälan om självinträde, för en särskild granskning begärt handlingarna från fem slumpvis utvalda förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under 2002 och 2003.

### **Sjävinträdet**

#### ***Handlingarna i ärendet***

Mäklare X har till sin anmälan om köp av en bostadsrätt som han tidigare haft i uppdrag att förmedla fogat överlåtelseavtal, ett tilläggsavtal till överlåtelseavtalet, en ansökan om utträde ur och medlemskap i bostadsrättsföreningen med styrelsens godkännande samt ett registreringsbevis för bostadsrättsföreningen. Ytterligare handlingar har tillkommit under ärendets handläggning. Av handlingarna framgår bl.a. följande.

Ett avtal om upplåtelse av bostadsrätt har undertecknats den 18 juni av företrädare för bostadsrättsföreningen och den 25 juni 2002 av bostadsrättshavarna som sedermera överlät bostadsrätten till mäklare X. Avtalet tyder på att upplåtelsen gällde från den 1 juli 2002.

Ett avtal i vilket mäklare X fick i uppdrag att med ensamrätt förmedla försäljningen av bostadsrätten hade träffats den 7 juni 2002. Uppdragsgivare var en av de blivande bostadsrättshavarna. Något utgångspris anges inte i avtalet men enligt annonsering har begärt pris först varit 1 575 000 kr och senare 1 375 000 kr. Avtalet sades upp av uppdragsgivaren den 16 september. Mäklare X bekräftade samma dag att han tagit emot uppsägningen och att han avstod från anspråk på provision eller arvode.

Enligt överlåtelseavtal daterat den 9 oktober 2002 köpte mäklare X och hans hustru bostadsrätten. Köpeskillingen uppgick till 877 458 kr. I avtalets § 12 anges bl.a. följande. *Förmedlingsuppdraget är uppsagt 2002-09-16 och av mäklare X bekräftat samma dag. ... Mäklare X har upplyst säljaren om att marknadsvärdet sannolikt är avsevärt högre än köpeskillingen. Säljaren är medveten om detta och har noga övervägt denna försäljning men ändå valt att sälja. Tillträdesdag anges till senast den 1 november 2002.*

Enligt ett värderingsintyg daterat den 29 oktober 2002 uppgick marknadsvärdet till 1 100 000 ± 50 000 kr. Enligt intyget var bostaden i gott skick, efterfrågan på orten mycket stor och ortens allmänna utveckling mycket god.

I ett tilläggsavtal till överlåtelseavtalet, även det daterat den 9 oktober 2002, anges bl.a. följande. *Köparen skall tillse att få byte prövat i Hyresnämnden mellan sin hyresrätt och rubricerad bostadsrätt. Överlåtelsen skall dock gälla oavsett utfall/beslut i Hyresnämnden. I tilläggsavtalet anges även att Skriftligt hyresavtal om hyra i andra hand för säljaren avseende [bostadsrätten] skall upprättas. ... Säljaren avsäger sig härmed besittningsrätten och andrahandsuthyrningen/hyresförhållandet upphör att gälla, utan rätt till förlängning, vid hyrestidens utgång.*

Bostadsrättsföreningens styrelse har den 7 oktober 2002 beviljat säljarna utträde ur och mäklare X och hans hustru medlemskap i bostadsrättsföreningen.

I en ansökan till Hyresnämnden i G, daterad den 25 september 2002, har mäklare X yrkat att få byta sin hyreslägenhet mot den aktuella bostadsrättslägenheten. I ansökningsen har han uppgett att *Köpet är villkorat med att byte kan ske*. Som tillträdesdag har angetts den 1 oktober 2002. Till ansökningsen har enligt anteckning på den fogats hyreskontraktet för hans hyreslägenhet och upplåtelseavtalet för bostadsrättslägenheten. Såvitt framgår av hyresnämndens akt gavs överlåtelseavtalet rörande bostadsrätten in till hyresnämnden den 29 oktober 2002, sedan hyresvärden begärt det. I ett yttrande som kom in till hyresnämnden den 31 oktober uppger mäklare X att hans *önskemål om att byte kan ske kvarstår och köpet är villkorat i att Hyresnämnden skall pröva detta*. I november återtog mäklare X sin ansökan till hyresnämnden.

I en handling benämnd Bekräftelse som undertecknats av mäklare X och hans hustru den 15 januari och av säljarna av bostadsrätten den 18 januari 2003 anges bl.a. följande. *Hyresnämnden har per telefon låtit förstå att ansökan inte uppfyller kraven för byte och att mäklare Xs önskemål om byte inte skulle godkännas. Parterna har beslutat att mäklare X skall dra tillbaka sin ansökan. Parterna är överens om att likvidavräkning ej erfordras och att mäklare X på tillträdesdagen löser säljarens lån som utgör hela köpeskillingen samt betalar upplupen ränta.*

I ett tilläggsavtal till överlåtelseavtalet, undertecknat av köpare och säljare den 29 resp. den 30 januari 2003, anges bl.a. följande. *Härmed bekräftas tidigare gjorda överenskommelse om att köparen såsom ytterligare köpeskillning skall betala upplupen ränta på säljarens lån å kronor 19.397:-. Härmed bekräftas att lånet är löst och upplupen ränta erlagd till fullo*

Som dokumentation av betalningen till säljarna har mäklare X åberopat ett kvitto över inbetalning via bank den 9 oktober 2002. Som inbetalare anges säljarna och betalningen anges utgöra lösen av lån. Beloppet uppgår till 896 855 kr, dvs. kapitalbeloppet 877 458 kr jämte ränta 19 397 kr.

Av handlingarna i ärendet framgår slutligen att mäklare X och hans hustru den 4 mars 2003 sålde bostadsrätten för 1 225 000 kr och den 20 mars 2003 köpte en annan bostad.

2003-11-12:8

### ***Mäklare Xs yttrande i ärendet***

Mäklare X har i yttrande bestritt att han handlat i strid med god fastighetsmäklarsed och i huvudsak anfört följande.

Han och hans hustru köpte bostadsrättslägenheten för bostadsändamål och hade för avsikt att flytta in i lägenheten. Säljaren skulle hyra lägenheten i andra hand till dess det klarlagts om byte kunde ske, dock längst till den 31 mars 2003. Han klargjorde för säljarna att frågan om byte var kontroversiell och att de inte kunde påräkna att hyresvärden eller hyresnämnden skulle lämna sitt godkännande. Det framgår klart av tilläggsavtalet att köpet inte var villkorat av att byte kunde ske. Säljarna valde trots detta att ingå köpeavtalet.

I fråga om skälet till det låga pris som mäklare X och hans hustru betalade för bostadsrättslägenheten har han anfört bl.a. följande. Lägenheten var nyligen ombildad från hyresrätt till bostadsrätt. För att kunna finansiera insatsen tog säljarna ett lån i en bank. Sedan banken med kort varsel sade upp lånet till betalning var säljarna tvungna att snabbt avyttra bostadsrätten. Säljarna frågade då på eget initiativ om han själv möjligen var intresserad av att förvärva bostadsrätten. Säljarna framställde önskemål om att få byta med hans hyreslägenhet, vilket han ställde sig positiv till.

Betalning skedde genom att han den 9 oktober 2002 för säljarnas räkning löste deras lån. Att tillskapa ytterligare dokumentation i form av likvidavräkning är givetvis en god ambition, men detta är något som i sådant fall sker helt i gäldenärens, dvs. hans eget, intresse. Att detta inte skett i förevarande fall kan således endast ha skadat honom själv.

Med passusen ”köpet är villkorat med att byte kan ske” i ansöknings till hyresnämnden avses endast att parterna avtalat om att försöka få hyresvärdens eller hyresnämndens tillåtelse till byte. I en annan inlaga till hyresnämnden uttrycks detta förhållande som att ”i enlighet med överlåtelseavtal skall byte prövas”. Han kunde givetvis ha uttryckt sig tydligare och mer exakt i denna del. Köpekontraktet – som gavs in till hyresnämnden – är emellertid tydligt på denna punkt, varför någon risk för missförstånd eller rättsförlust inte förelegat. Som framgår av tilläggsavtalet var kontraktet inte villkorat i den meningen att byte var ett resolutivt eller suspensivt villkor.

En telefonkontakt med hyresnämnden utmynnade i att det som han ansåg vara beaktansvärda skäl för ett byte av hans och hans hustrus hyresrätt mot bostadsrättslägenheten inte kunde anses vara det eftersom bytet inte var en förutsättning för förvärvet av bostadsrätten. Säljaren tyckte då att han kunde återkalla sin anmälan.

Han och hans familj har varit folkbokförd på lägenhetsadressen, men familjen beslutade en kort tid efter köpet att sälja lägenheten och flytta till ett radhus. Den aktuella föreningen är liten. Alla känner alla. Sedan Fastighetsmäklarnämnden tagit kontakt med föreningens ordförande ansåg han att hans situation som medlem i föreningen blev ohållbar och beslöt att sälja lägenheten.

Mäklare X har även anfört att, om Fastighetsmäklarnämnden skulle finna att han brutit mot god fastighetsmäklarsed i något avseende, är i vart fall förseelsen, på grund av



överlåtelsens speciella karaktär och med tanke på att ingen lidit någon skada, i vart fall att betrakta som ringa.

## Den särskilda granskningen

### *Handlingarna i ärendet*

Fastighetsmäklarnämnden har granskat de handlingar som mäklare X gett in från fem förmedlingsuppdrag som nämnden slumpvis valt ut, nämligen förmedlingarna av fyra bostadsrättslägenheter, lägenheterna 134, 331, 3 och 1042, samt förmedlingen av en fastighet i L. Av handlingarna framgår bl.a. följande.

#### *Lägenhet 134*

##### *Uppgift om pantsättning och lån*

I objektsbeskrivningen anges beträffande befintliga lån *Det finns inga befintliga lån att överta*. Vidare anges beträffande pantsättning *Befintliga lån löses av säljaren på tillträdesdagen*.

##### *Tidpunkt för avräkning av provision*

I överlåtelseavtalets § 11 anges att förmedlingsprovisionen är förfallen till betalning vid anfordran, så snart överlåtelseavtalet undertecknats samt villkor för överlåtelsens fullbordan och bestånd, som parterna tillagt, uppfyllts. I § 7 anges att överlåtelsen skall återgå om köparen inte beviljas inträde i bostadsrättsföreningen och att parternas prestationer därmed skall återbäras i sin helhet.

Mäklare X har kvitterat provisionen den 31 januari 2002, samma dag som köparen skrev på överlåtelseavtalet. Säljaren har skrivit på överlåtelseavtalet den 1 februari. Köparen har enligt protokoll från styrelsemöte den 20 mars beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen. I en bilaga till protokollet, benämnd Nya medlemmar, anges den 15 februari vid köparens namn.

#### *Lägenhet 331*

##### *Uppgift om pantsättning och lån*

I objektsbeskrivningen anges beträffande befintliga lån *Det finns inga befintliga lån att överta*. Vidare anges beträffande pantsättning *Befintliga lån löses av säljaren på tillträdesdagen*.

##### *Tidpunkt för avräkning av provision*

I överlåtelseavtalets § 11 anges att förmedlingsprovisionen är förfallen till betalning vid anfordran, så snart överlåtelseavtalet undertecknats samt villkor för överlåtelsens fullbordan och bestånd, som parterna tillagt, uppfyllts. I § 7 anges att överlåtelsen skall återgå om köparen inte beviljas inträde i bostadsrättsföreningen och att parternas prestationer därmed skall återbäras i sin helhet.

Mäklare X har kvitterat provisionen den 13 mars 2002. Överlåtelseavtalet har skrivits under av säljare och köpare den 15 mars. På en handling benämnd Anmälan om överlåtelse finns en anteckning som tyder på att köparen beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen den 28 mars 2002.

2003-11-12:8

### *Lägenhet 3*

#### *Tidpunkt för avräkning av provision*

I överlåtelseavtalets § 11 anges att förmedlingsprovisionen är förfallen till betalning vid anfordran, så snart överlåtelseavtalet undertecknats samt villkor för överlåtelsens fullbordan och bestånd, som parterna tillagt, uppfyllts. I § 7 anges att överlåtelsen skall återgå om köparen inte beviljas inträde i bostadsrättsföreningen och att parternas prestationer därmed skall återbäras i sin helhet.

Mäklare X har kvitterat provisionen den 26 februari 2002, samma dag som överlåtelseavtalet undertecknats. Enligt ett styrelseprotokoll har köparen beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen den 7 mars 2002.

### *Lägenhet 1042*

#### *Tidpunkt för avräkning av provision*

I uppdragsavtalet anges att provisionen är förfallen till betalning vid anfordran då rätt till provision föreligger och överlåtelseavtal utväxlats mellan säljare och köpare.

Mäklare X har kvitterat provisionen den 20 september 2002. Avtalet om upplåtelse är undertecknat av köparen den 24 oktober och av bostadsrättsföreningen den 30 oktober 2002.

### *Fastigheten i L*

#### *Uppgift om servitut och nyttjanderätter*

I köpekontraktets § 3 anges bl.a. att säljaren garanterar att fastigheten endast belastas av följande servitut eller nyttjanderätter, för vilka avtal köparen förbinder sig att övertaga ansvaret: se bifogat fastighetsutdrag Lantmäteriverket. I utdraget från Lantmäteriverket finns ingen anteckning om nyttjanderätt eller servitut.

#### *Uppgift om deponering av handpenning*

I köpekontraktets § 15 anges att särskilt uppdragsavtal om deposition av handpenningen på fastighetsmäklarens klientmedelkonto har upprättats. Köpekontraktet är daterat den 10 oktober 2002 medan depositionsavtalet är daterat den 16 oktober 2002. I depositionsavtalet uppdrar säljare och köpare åt mäklare X att för deras räkning omhänderta och förvalta handpenningen. I avtalet anges vidare bl.a. att depositionen sker i anledning av att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor i köpekontraktets § 15. Några som helst villkor finns dock inte inskrivna i köpekontraktets § 15. Där anges bara att särskilt uppdragsavtal om deposition av handpenningen har upprättats.

### *Mäklare Xs yttrande i ärendet*

Mäklare X har anfört bl.a. följande.

## 1. Lägenhet 134

### *Uppgift om pantsättning och lån*

I objektsbeskrivningen har genom ett förbiseende angetts att befintliga lån löses av säljaren. Några lån som skulle lösas fanns dock inte och följaktligen var bostadsrätten inte heller pantsatt. Köparen informerades om detta förhållande före köpet. Han kommer att vidta åtgärder för att se till att det inträffade inte upprepas.

### *Tidpunkt för avräkning av provision*

Att medlemskap beviljats kontrollerades med föreningens ordförande innan handpenningen utbetalades och provisionen avräknades den 8 februari 2002. Beslutet från föreningen är dock daterat senare. Det muntliga beskedet var således inte korrekt i detta fall.

I den handling som benämns "Arvodesdebitering" och där det anges att provisionen kvitterades den 31 januari 2002, har datumet blivit felaktigt. Han har fått klart för sig att hans rutiner i detta avseende brustit och han har vidtagit åtgärder för att se till att det datum som anges i handlingen överensstämmer med den dag då provisionen de facto uppbärs.

## 2. Lägenhet 331

### *Uppgift om pantsättning och lån*

I objektsbeskrivningen har genom ett förbiseende angetts att befintliga lån löses av säljaren. Några lån som skulle lösas fanns dock inte och följaktligen var bostadsrätten inte heller pantsatt. Köparen informerades om detta förhållande före köpet. Han kommer att vidta åtgärder för att se till att det inträffade inte upprepas.

### *Tidpunkt för avräkning av provision*

Att medlemskap beviljats kontrollerades med föreningens förtroendeman innan handpenningen utbetalades och provisionen avräknades. I HSB Göteborgs blankett finns en ruta där det anges att "styrelsen har antagit ovanstående köpare/förvärvare som medlem i bostadsrättsföreningen". Enligt uppgift från förtroendemannen betyder hennes underskrift dock inte alls att styrelsen har beviljat medlemskap utan endast att hon som kontaktperson för HSB har rekommenderat styrelsen att anta köparen som medlem. Vidare avser dateringen för hennes underskrift den dag hon undertecknat handlingen, vilket inte nödvändigtvis sammanfaller med den dag som rekommendationen lämnades och/eller beslutet fattades. Något besked om när medlemskap de facto beviljades har inte gått att få.

Provisionen avräknades den 21 mars 2002. I den handling som benämns "Arvodesdebitering", och där det anges att provisionen kvitterades den 13 mars 2002, har datumet blivit felaktigt. Han har fått klart för sig att hans rutiner i detta avseende brustit och han har vidtagit åtgärder för att se till att det datum som anges i handlingen överensstämmer med den dag då provisionen de facto uppbärs.

2003-11-12:8

### 3. *Lägenhet 3*

#### *Tidpunkt för avräkning av provision*

Att medlemskap beviljats kontrollerades med föreningens ordförande innan handpenningen utbetalades och provisionen avräknades. Provisionen avräknades den 8 mars 2002. I den handling som benämns "Arvodesdebitering", och där det anges att provisionen kvitterades den 26 februari 2002, har datumet blivit felaktigt. Han har fått klart för sig att hans rutiner i detta avseende brustit och han har vidtagit åtgärder för att se till att det datum som anges i handlingen överensstämmer med den dag då provisionen de facto uppbärs.

### 4. *Lägenhet 1042*

#### *Tidpunkt för avräkning av provision*

Provisionen avräknades den 30 oktober 2002. I den handling som benämns "Arvodesdebitering", och där det anges att provisionen kvitterades den 20 september 2002, har datumet blivit felaktigt. Han har fått klart för sig att hans rutiner i detta avseende brustit och han har vidtagit åtgärder för att se till att det datum som anges i handlingen överensstämmer med den dag då provisionen de facto uppbärs.

### 5. *Fastigheten i L*

#### *Uppgift om servitut och nyttjanderätter*

Formuleringen är en standardformulering i blankettsystemet som har kommit med av misstag. Någon risk för skada har inte förelegat. Han kommer att vidta åtgärder för att se till att det inträffade inte upprepas.

#### *Uppgift om deponering av handpenning*

Depositionsavtalet upprättades när handpenningen erlades, det vill säga den 16 oktober. Skrivningen i köpekontraktet, som är en standardformulering från Capitexsystemet, utgår från att handpenningen erläggs samtidigt som köpekontraktet undertecknas. Handpenningen utbetalades till säljaren den 17 oktober. Något skäl till deposition fanns alltså inte och av detta skäl finns heller ingen hänvisning till något s.k. svärvillkor i kontraktet. Formuleringen i standardavtalet, där det sägs att depositionen har skett på grund av ett villkor i kontraktet, har därigenom kommit att bli missvisande. Anledningen till depositionen var att han har trott att det inte var möjligt att inneha handpenningen ens under en dag utan att skriva ett depositionsavtal. Någon skada är inte skedd och han är nu informerad om att depositionsavtal inte behöver upprättas i fall som detta.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

### ***Självinträdet***

När en fastighetsmäklare köper en fastighet eller ett annat objekt som han haft i uppdrag att förmedla, s.k. självinträde, måste mäklaren, trots att han vid köpet inte

längre uppträder som förmedlare mellan en säljare och en köpare, i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Även vid ett självinträde är det viktigt att inga oklarheter uppstår. Mäklaren får inte agera på ett sådant sätt att han kan misstänkas för att till nackdel för säljaren ha tillgodosett sina egna intressen eller att syftet med förvärvet på annat sätt kan misstänkliggöras.

Mäklare X köpte den 9 oktober 2002 tillsammans med sin hustru en bostadsrätt som han tidigare haft i uppdrag att förmedla och som han då annonserat ut, först för 1 575 000 kr och senare för 1 375 000 kr. Köpeskillingen uppgick enligt överlåtelseavtalet till 877 458 kr. Som bevis på att mäklare X betalat köpeskillingen har han återopat ett kvitto daterat den 9 oktober 2002 på att säljarna löst sina lån för bostadsrätten, totalt 896 855 kr. Mäklare X har uppgett att det var han som för säljarnas räkning löste lånet. I ett tilläggsavtal den 30 januari 2003 bekräftas en tidigare överenskommelse om att köparen som ytterligare köpeskillning skall betala upplupen ränta, 19 397 kr, på säljarens lån. Tilläggsavtalet har upprättats sedan Fastighetsmäklarnämnden ställt frågor om köpeskillingen.

Mäklare X och hans hustru sålde lägenheten redan i mars 2003. Försäljningspriset uppgick till 1 225 000 kr, dvs. betydligt mera än inköpspriset och även mera än den värdering som gjordes i oktober 2002. Mäklare X har uppgett att de personer som sålde bostadsrätten till honom hade blivit tvungna att snabbt avyttra den eftersom banken med kort varsel sagt upp deras lån till betalning. Han har uppgett att säljarna var medvetna om att marknadsvärdet sannolikt var avsevärt högre än köpeskillingen, vilket de också har bekräftat i ett tilläggsavtal daterat samma dag som överlåtelseavtalet.

Mäklare X har i en ansökan till hyresnämnden om att få byta sin hyreslägenhet mot bostadsrättslägenheten uppgett att köpet var villkorat av att byte kunde ske. Ansökanen gavs visserligen in till hyresnämnden den 25 september, dvs. innan avtalet den 9 oktober om överlåtelse av bostadsrätten var klart, men det dröjde ända till den 29 oktober innan han, på begäran av hyresvärden, gav in överlåtelseavtalet där det framgår att han endast skulle se till att få bytet prövat av hyresnämnden. Först den 31 oktober kom det till hyresnämnden in en skrivelse från mäklare X i vilken han uppger att villkoret för köpet var att hyresnämnden skulle pröva bytet. Det kan tilläggas att en bekräftelse från januari 2003, enligt vilken parterna kommit överens om att mäklare X skulle dra tillbaka sin ansökan till hyresnämnden, har upprättats efter det att Fastighetsmäklarnämnden ställt frågor i ärendet.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att säljarna enligt vad mäklare X uppgett var tvungna att snabbt avyttra bostadsrätten varför de accepterade en lägre köpeskillning än marknadsvärdet, att mäklare X köpt bostadsrätten till ett pris som avsevärt understeg det pris han tidigare utannonserat den för och även det pris som anges i värderingsintyget samt att han sålt bostadsrätten endast kort tid efter köpet till ett betydligt högre pris än inköpspriset. Mäklare Xs agerande är ägnat att väcka misstanken att han tillgodosett sina egna intressen till nackdel för säljarna. Även om han agerat helt i samförstånd med säljarna är hans agerande ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar vidare att mäklare X har dokumenterat ett flertal uppgifter i efterhand och först sedan nämnden frågat efter uppgifterna. Mäklare X

2003-11-12:8

har således underlåtit att dokumentera överlåtelsen på det sätt som kan krävas av en mäklare. Detta har skapat oklarhet om hur överlåtelsen genomförts, inte minst i fråga om överenskommelsen om köpeskillings storlek och dess betalning. Mäklare X har dessutom lämnat en oriktig uppgift till hyresnämnden om villkoret för köpet av bostadsrätten, en uppgift som han rättat först sedan han ålagts att skicka in överlåtelseavtalet till hyresnämnden. Hans dokumentation av överlåtelsen och hans agerande i övrigt uppfyller inte de särskilda krav som kan ställas på en mäklare när han själv köper en bostadsrätt eller fastighet som han dessutom haft i uppdrag att förmedla.

Sammanfattningsvis finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X vid självinträdet i flera avseenden agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

### ***Den särskilda granskningen***

#### *Tidpunkt för avräkning av provision*

I överlåtelseavtalen rörande tre av bostadsrättslägenheterna (lägenheterna 134, 331 och 3) anges att förmedlingsprovisionen är förfallen till betalning vid anfordran, så snart överlåtelseavtalet undertecknats samt villkor för överlåtelsens fullbordande och bestånd, som parterna tillagt, uppfyllts. Vidare anges att överlåtelsen skall återgå om köparen inte beviljas inträde i bostadsrättsföreningen och att parternas prestationer därmed skall återbäras i sin helhet. I uppdragsavtalet rörande en annan bostadsrättslägenhet (1042) anges att provisionen är förfallen till betalning vid anfordran då rätt till provision föreligger och överlåtelseavtal utväxlats mellan säljare och köpare.

Såvitt framgår av handlingarna har mäklare X vid tre tillfällen (lägenheterna 134, 331 och 1042) tillgodogjort sig provision innan överlåtelseavtalen undertecknats av både säljare och köpare och vid tre tillfällen (lägenheterna 134, 331 och 3) innan köparen beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Mäklare X hävdar att han i samtliga fall kontrollerat med bostadsrättsföreningarna att köparna beviljats medlemskap innan han avräknat provisionen och att hans kvittens avseende provisionen i samtliga fall daterats fel. I ett fall (lägenhet 134) hävdar han att han fått ett felaktigt besked om medlemskap från bostadsrättsföreningen. I ett annat fall (lägenhet 331) hävdar han att det i efterhand inte gått att få något bestämt besked om när medlemskap beviljades och att dateringen i handlingarna inte avsett det datum då medlemskap beviljades.

Fastighetsmäklarnämnden finner inte skäl att ifrågasätta mäklare Xs uppgifter i fråga om bostadsrättsföreningarnas hantering av medlemskapsfrågan. Nämnden finner inte heller att det finns skäl att ifrågasätta mäklare Xs uppgifter om den felaktiga dateringen då han kvitterat provisionerna. Det är emellertid inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att regelmässigt datera handlingar fel.

#### *Felaktiga och motsägelsefulla uppgifter i köpehandlingarna*

I objektsbeskrivningarna över lägenheterna 134 och 331 anges att befintliga lån skulle lösas av säljaren på tillträdesdagen trots att några lån inte fanns.

I köpekontraktet avseende fastigheten i L hänvisas till servitut eller nyttjanderätter enligt ett fastighetsutdrag från Lantmäteriverket trots att utdraget saknar uppgifter om servitut och nyttjanderätter.

I samma köpekontrakt anges att särskilt uppdragsavtal om deposition av handpenning har upprättats trots att depositionsavtalet upprättades senare. Depositionsavtalet hänvisar till villkor i köpeavtalet för köpets fullbordan och bestånd trots att några villkor inte finns angivna i köpekontraktet.

Mäklare X uppger att uppgifterna om pantsättning och lån angetts av förbiseende samt att uppgiften om servitut och nyttjanderätter och om deponering av handpenning är standardformulering som kommit med av misstag.

Fastighetsmäklarnämnden finner inte anledning att ifrågasätta att mäklare X av misstag utformat handlingarna på det sätt han gjort. Nämnden finner emellertid att mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att inte anpassa avtal och andra viktiga handlingar efter förhållandena i det enskilda fallet. Att detta skett av misstag förändrar inte bedömningen.

### *Påföljd*

Enligt 8 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag. Om det kan anses vara tillräckligt, får nämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

Mäklare Xs agerande då han köpt och sålt en bostadsrätt som han tidigare haft i uppdrag att förmedla uppfyller inte kravet på att en mäklare i allt skall iaktta god fastighetsmäklarsed.

I den särskilda granskningen har Fastighetsmäklarnämnden kunnat konstatera att mäklare X regelmässigt upprättat viktiga dokument som innehåller felaktigheter och som inte anpassats till de verkliga förhållandena i de enskilda förmedlingsuppdragen. Inte heller detta är förenligt med god fastighetsmäklarsed.

Oklarheterna kring hans agerande vid självinträdet och bristerna i handlingarna i hans förmedlingsuppdrag har varit så omfattande att det finns anledning att överväga att återkalla mäklare Xs registrering. Fastighetsmäklarnämnden finner emellertid att det kan stanna vid en varning.

### **2003-12-10:1**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift om vad som ingick i ett fastighetsköp, användning av logotyp för branschorganisation, uppgift om auktorisation m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

2003-12-10:1

## Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet i S kritiserat mäklare X för vad de anser vara brister i hans hantering av förmedlingen bl.a. vad gäller frågan om en andel i en gemensam tennisanläggning skulle ingå i köpet. Köparna har dessutom påpekat att mäklare X har utgivit sig för att vara auktoriserad fastighetsmäklare och att han har använt sig av Mäklarsamfundets brevpapper utan att vara medlem. De har även påtalat att mäklare X förekommer i kronofogdemyndighetens register och de har ifrågasatt hans hantering av klientmedel. Sammanfattningsvis har anmälarna anfört följande.

I objektsbeskrivningen finns en uppgift om att en andel i en gemensam tennisanläggning ingår i ett eventuellt fastighetsförvärv. I början av augusti 2002 lade de ett bud på fastigheten som accepterades av säljarna. När de skulle underteckna kontraktet den 13 augusti uppgav säljarna att de överlätit tennisandelen till boende i området med tennisföreningens styrelses godkännande. I den diskussion som uppstod om säljarna verkligen hade föreningens medgivande förhöll sig mäklare X passiv. Trots oklarheten rörande andelen skrev de på avtalet och förutsatte att frågan skulle lösas senare. De fick besked från tennisföreningens styrelse att andelen inte överlätits och att andelen är knuten till fastigheten och inte till person. De har varit i kontakt med mäklare X ett antal gånger för att försöka lösa frågan men utan framgång.

I objektsbeskrivningen angavs taxeringsvärdet för år 2002 till preliminärt 432 000 kr. Enligt skattemyndigheten var taxeringsvärdet 406 000 kr år 2000, 499 000 kr år 2001 och 523 000 kr år 2002. Det innebär att taxeringsvärdet år 2002 aldrig någonsin ens varit i närheten av 432 000 kr.

Mäklare X har i skrivelser till Fastighetsmäklarnämnden tillbakavisat kritiken och anfört bl.a. följande.

Tennisandelen är lös egendom (inte servitut eller nyttjanderätt) varför det räckte med en muntlig upplysning om att andelen inte ingick. Han blev lika förvånad som köparna när de under kontraktskrivningen fick reda på att säljarna överlätit andelen. Han frågade om de skulle avbryta genomgången av köpekontraktet, men köparna sade då att ”vi fortsätter, det löser sig med andelen”. Han påtalade innan de skrev under att tennisandelen inte ingick i köpet. I och med att andelen inte är ett fastighetstillbehör utan lös egendom anser han att det räcker med en muntlig upplysning att andelen inte ingår. Två dagar efter det att köpekontraktet undertecknats ville säljarna häva köpet. Köparna tackade nej till hävning. Han har erbjudit köparna 15 000 kr i ersättning som han tänkte ta från sitt eget arvode. Han har aldrig påstått att han är medlem av Mäklarsamfundet då han ännu inte kan ansöka om medlemskap på grund av sin anmärkning hos kronofogdemyndigheten. Att han kallar sig auktoriserad beror på ett missförstånd. Han gick kursen och fick godkänt. Där fick han besked om att han var tvungen att gå på två auktorisationsdagar per år vilket han har gjort. Beträffande taxeringsvärdet har han kontaktat det företag som tillhandahållit uppgiften. Företaget har uppgett att fastigheten i objektsbeskrivningen från mäklarfirmen angetts som ”ej tätort”. När man hämtar fastighetsdata från lantmäteriet måste man fylla i tätort eller icke tätort. Hans mäklarassistenten tog för givet att fastigheten låg utanför S:s tätort då den ligger i ett fritidshusområde och dessutom taxerats som ett fritidshus.



Fastighetsmäklarnämnden noterar följande från handlingarna i ärendet.

I objektsbeskrivningen anges under rubriken Ekonomi: *Taxeringsvärde 432 000 kr (Preliminärt 2002)* och under rubriken Servitut: *Gemensamhetsanläggningar: Tennisbana*. På en egen rad utan samband med rubriken Servitut finns texten: *Delägare i tennisplan*. Taxeringsvärdet har angetts till 432 000 kr preliminärt för 2002. Uppgift om ägare saknas.

I tennisföreningens protokoll från årsmötet 2002 anges bl.a. följande. *Enligt stadgarna är medlemskapet i tennisföreningen från början knutet till de 16 fastigheter som låg bakom byggandet av tennisanläggningen... . Enligt stadgarna "bör" vid överlåtelse av sådan fastighet medlemskapet i tennisanläggningen överlåtas till den nye ägaren, men "får dock i stället överlåtas till annan ägare av fastighet inom..."*. Enligt protokollet beslutade årsmötet att avvakta de slutliga överenskommelserna om den aktuella fastigheten innan man beslutade om det medlemskap som söktes av ett par som uppgett sig ha förvärvat andelen.

I ett brev från det företag som tillhandahållit mäklare X uppgiften om taxeringsvärdet finns följande uppgifter om hur taxeringsvärdet räknats ut för den aktuella fastigheten. *Basvärdet för mark är 106 000 och för byggnad 310 000. Omräkningstal för 2001 var 1.08 för icke tätort och 1.20 för tätort. Detta gav ett taxvärde på 449 000. För tätort är omräkningstal 1.20 vilket gav ett taxvärde på 499 000. När du hämtade hem fastigheten i april 2002 var det alltså 499 000 som var taxeringsvärdet och det var räknat på tätort. I den version som Capitex gjorde i januari 2002 fanns de nya omräknings-talen för 2002 med. Dessa var 1.26 för tätort och 1.04 för icke tätort. Detta ger 524 000 resp 432 000 i taxeringsvärde.*

På flera av dokumenten t.ex. objektsbeskrivningen, köpekontraktet och depositionsavtalet finns Mäklarsamfundets logotyp och namn.

På mäklare Xs visitkort, mäklarföretaget A:s hemsida och i annonser i telefonkatalog anges mäklare X som *Auktoriserad Fastighetsmäklare*. Mäklarföretaget A uppger i sin marknadsföring på Internet i december 2002 att samtliga mäklare anslutna till mäklar-företaget A antingen är medlemmar i Mäklarsamfundet eller Fastighetsmäklarförbundet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Objektsbeskrivningen*

Det är ostridigt i ärendet att uppgiften om det preliminära taxeringsvärdet för fastigheten är oriktig. Mäklare X har uppgett att felet berott på att hans assistent utgått från en felaktig uppgift när taxeringsvärdet skulle tas fram. Den fastighetsmäklare som har ett förmedlingsuppdrag har det fulla ansvaret för att det genomförs i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Det innebär att han har ett ansvar även för moment som utförs av medhjälpare. Att taxeringsvärdet baserats på underlag från hans mäklarassistent fritar därför inte mäklare X från ansvar för den felaktiga uppgiften. Taxeringsvärdet är en obligatorisk uppgift i objektsbeskrivningen och det har stor betydelse för boendekostnaden. Att lämna en uppgift som innebär en avvikelse om cirka 25 procent från det rätta värdet kan inte anses vara en ringa förseelse. I objektsbeskrivningen saknas dessutom uppgift om ägare vilket strider mot 18 § fastighetsmäklarlagen.

2003-12-12:1

#### *Andelen i tennisanläggningen*

Av köparnas egna uppgifter framgår att säljarna vid kontraktsskrivningen uppgav att de redan försålt andelen i tennisanläggningen. Trots denna upplysning skrev de på köpeavtalet. Med hänsyn till uppgifterna i objektsbeskrivningen, där andelen bl.a. redovisas under rubriken Servitut, har mäklare X dock i den uppkomna situationen haft ett särskilt ansvar vid utformningen av köpeavtalet. Han borde därför ha verkat för att uppgiften om försäljningen av andelen skulle ha tagits med i avtalet för att undvika oklarheter och framtida tvister. Genom att endast muntligen uppge att andelen inte skulle ingå i köpet har mäklare X inte gjort vad som kan krävas av honom enligt god fastighetsmäklarsed.

#### *Mäklarsamfundets namn och logotyp samt uppgift om auktorisation*

Det är vanligt att olika branschsammanlutningar marknadsför sig mot allmänheten och redovisar innebörden och fördelarna av att man anlitar en fastighetsmäklare som är medlem i just den egna sammanslutningen. För den som ingår ett avtal med en mäklare kan det vara av värde att få kännedom om mäklaren tillhör en viss branschorganisation. Det är därför viktigt att en uppgift om organisationstillhörighet är riktig. Mäklare X har i köpeavtalet använt sig av Mäklarsamfundets namn och logotyp utan att vara medlem i organisationen. Det faktum att mäklarföretaget A i sin marknadsföring dessutom uppger att samtliga mäklare anslutna till mäklarföretaget A antingen är medlemmar i Mäklarsamfundet eller Fastighetsmäklarförbundet har förstärkt uppfattningen att mäklare X är medlem i Mäklarsamfundet trots att så inte var fallet.

Marknadsdomstolen har i dom den 17 maj 1994 (dnr B 2/94) uttalat att det är otillbörligt enligt marknadsföringslagen om en näringsidkare påstår sig vara auktoriserad utan att kunna styrka att påståendet är riktigt. Om en fastighetsmäklare uppger sig vara auktoriserad utan att ha någon grund för detta påstående är det vilseledande och ett otillbörligt förfarande som strider mot god fastighetsmäklarsed. Mäklare X har utan att vara auktoriserad av eller ens medlem varken i Mäklarsamfundet eller Fastighetsmäklarförbundet utgett sig för att vara auktoriserad fastighetsmäklare.

Mäklare Xs agerande strider mot god fastighetsmäklarsed.

#### *Påföljd*

Mäklare X har vid förmedlingen i flera avseenden åsidosatt god fastighetsmäklarsed, för detta skall han varnas.

**2003-12-12:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skatte- och bokföringsbrott samt brister i förmedlingsuppdrag**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

## Bakgrund

### *Skatterevision*

#### *Skattemyndighetens anmälan*

I en anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 29 januari 2002 meddelade Skattemyndigheten i V att skatterevision hade utförts på mäklarföretaget A (bolaget) avseende räkenskapsåren 1995-2000. Mäklare X var ägare och företagsledare. Utöver honom var den tidigare ägaren C I verksam vid byrån. Följande brister hade iakttagits. Bolaget har inte bokfört/redovisat intäkter avseende fastighetsvärderingar, förmedlingsprovisioner m.m. om sammantaget cirka 714 000 kr. Vidare har framkommit att bolaget belastats med en del av familjen I:s privata levnadskostnader. Försvårande omständigheter förelåg enligt skattemyndigheten, då kundbetalningar styrts till privata bankkonton, fakturor upprättats med felaktiga organisationsnummer och efterhandskonstruktioner av bokföring har förekommit.

#### *Mäklare Xs yttrande*

Mäklare X har yttrat sig över skattemyndighetens anmälan och bl.a. anfört följande. Han har varit verksam som fastighetsmäklare sedan 1979 och registrerades 1984. Han är även auktoriserad av Mäklarsamfundet sedan 1994. Han har inte varit föremål för granskning i sin mäklargärning, med undantag av ett ärende hos den tidigare tillsynsmyndigheten, Länsstyrelsen i B, som avskrev ärendet utan åtgärd. Han har dragit lärdom av det han har gått igenom och i betydande grad lagt om rutiner på företaget och tagit hjälp avseende bolagets löpande bokföring.

#### *Tingsrättens dom*

Mäklare X dömdes den 20 oktober 2003 av B tingsrätt för bokföringsbrott och skattebrott. Påföljden blev villkorlig dom med 120 timmars samhällstjänst. I domen anges att om fängelse istället hade valts som påföljd skulle fyra månader ha dömts ut. Enligt åklagaren har mäklare X vidgått att de intäkter som omfattas av åtalet har satts in på hans eller C I:s bankkonto eller har betalats kontant. Han har vidare vidgått att intäkterna inte har bokförts i aktiebolaget. Tingsrätten gör bedömningen att mäklare X uppsåtligen har åsidosatt bolagets bokföringsskyldighet genom att underlåta att bokföra intäktsfakturor rörande fastighetsvärdering och inbetalningar avseende förmedlings- och försäkringsprovisioner. Bristerna i bokföringen har enligt tingsrätten haft till följd att rörelsens förlopp, ekonomiska resultat och ställning inte i huvudsak har kunnat bedömas med ledning av bokföringen, vilket mäklare X måste ha insett. Vidare är det enligt tingsrätten klarlagt att mäklare X i sina självdeklarationer för taxeringsåren 1998 - 2001 har lämnat oriktiga uppgifter om inkomst av tjänst och givit upphov till fara för att skatt undandras det allmänna. Med hänsyn till hur stor del av inkomsterna som inte har redovisats måste mäklare X ha insett att deklARATIONERNA innehöll oriktiga uppgifter. Beträffande påföljdsfrågan har tingsrätten vid straffmätningen beaktat att det finns grundad anledning att anta att Fastighetsmäklarnämnden kommer att återkalla registreringen för mäklare X och att denne därmed kommer att drabbas av hinder i sin yrkesutövning.

Mäklare X har överklagat tingsrättens dom.

2003-12-12:1

### **Särskild granskning**

I anledning av anmälan från skattemyndigheten beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska ett antal förmedlingsuppdrag som mäklare X haft under 2001. Tio klientakter har begärts in och granskats översiktligt.

Följande kan noteras från granskningen.

I samtliga uppdragsavtal anges följande beträffande avtalstiden. *Detta uppdrag gäller tills vidare från (datum). Under tid då uppdraget löper med ensamrätt gäller en uppsägningstid om 10 dagar.* Det finns ingen uppgift om tiden för ensamrätten.

I sex av uppdragsavtalen anges följande beträffande tidigare uppdrag. *Uppdragsgivaren upplyser att annan fastighetsmäklare tidigare har/inte anlitats för förmedling av objektet.* Det finns ingen strykning eller annan markering som visar vilket av de två alternativen som gäller.

I köpekontraktet för en av de förmedlade fastigheterna finns följande uppgift vid rubriken Servitut och nyttjanderätter *Säljaren garanterar, att fastigheten endast berörs av följande servitut och nyttjanderätter: Servitut tunnel. (från 1958).* I objektsbeskrivningen finns ingen uppgift om servitutet.

Objektsbeskrivningen för en annan av de förmedlade fastigheterna saknar uppgift om tomtarea och byggnadssätt.

I sju av förmedlingarna innehåller köpekontrakten följande villkor vid rubriken Deposition *Är detta avtal beroende av särskilt tillagda villkor för avtalets fullbordan eller bestånd, skall handpenning hållas deponerad på fastighetsmäklarens klientmedelskonto till dess nämnda villkor uppfyllts.* Ingen av dessa överlåtelse är förenad med något sådant villkor och det har inte heller såvitt framgår av dokumentationer skett någon deposition.

I ett av köpekontrakten finns följande villkor vid rubriken Fastighetens skick *Köparen skall besiktiga fastigheten genom --AB. Om det vid besiktningen framkommer felaktigheter som kostar mer än femtontusen (15.000:-) att åtgärda skall avtalet omförhandlas.* Några tidsfrister har inte angetts.

I tre förmedlingsuppdrag där fastigheten har sålts av två personer har handpenningen kvitterats av endast en av säljarna.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### ***Bokförings- och skattebrotten***

Enligt 6 § fastighetsmäklarlagen krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Av 8 § framgår att Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Ett beslut om återkallelse gäller omedelbart. Om det kan anses vara tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

Bestämmelserna har i huvudsak överförts från den tidigare lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena (prop. 1982/84:16 s. 33) anfördes bl.a. följande.

Givetvis bör registreringen återkallas, om mäklaren har gjort sig skyldig till förmögenhetsbrott under utövandet av mäklarsysslan. Även sådana förmögenhetsbrott som har begåtts vid sidan av mäklarverksamheten bör kunna föranleda återkallelse. Detsamma gäller beträffande allvarliga skattebrott.

I förarbetena till nuvarande fastighetsmäklarlag (prop. 1994/95:14 s. 69) anges bl.a. följande.

Det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att vara direkt hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel kan nämnas bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet.

Den brottslighet som mäklare X har dömts för är av allvarligt slag och är direkt hänförlig till hans fastighetsmäklarrörelse. Tingsrättens dom har visserligen inte vunnit laga kraft, men mäklare X har enligt domen vidgått att de intäkter som omfattas av åtalet har satts in på hans eller C I:s bankkonto eller har betalats kontant. Han har vidare vidgått att intäkterna inte har bokförts i mäklarföretaget A. Fastighetsmäklarnämnden finner att de omständigheter som har framkommit visar att mäklare X inte uppfyller de krav på redbarhet och övrig lämplighet som ställs på en fastighetsmäklare.

#### ***Den särskilda granskningen***

Den översiktliga granskning som gjorts av dokument från tio av mäklare Xs förmedlingsuppdrag har visat ett flertal brister i de upprättade handlingarna. Bristerna är av den arten att de i sig motiverar varning.

#### ***Påföljd***

Fastighetsmäklarnämnden finner att vad som framkommit om mäklare X är av den karaktären att någon annan påföljd än återkallelse av mäklare Xs registrering som fastighetsmäklare inte kan komma i fråga.