

2015-09-23

Dnr 4.1-1539-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om anbudsförteckning och budgivning.

Prövning av det förhållandet att det har saknats ett bud i den anbudsförteckning som fastighetsmäklaren har upprättat. Mäklarens redovisning av ett återkallat bud på internet har också ingått i granskningen.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en erinran.

### Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en spekulant på en bostadsrätt riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN med anledning av ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har gett in kopior av en e-postkonversation och en utskrift av redovisningen av bud på internet.

NN har yttrat sig över anmälan. Hon har lämnat in kopior av överlåtelseavtalet, depositionsavtalet, uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, dokumentationen av de vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom, anbudsförteckningen, en utskrift från mäklarsystemet samt bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning.

### Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgett följande.

---

POSTADRESS

Fastighetsmäklarinspektionen  
Box 22034, 104 22 Stockholm

BESÖKSADRESS

Våxnäsgatan 5, Karlstad

TELEFON

010-458 01 00

TELEFAX

010-224 71 10

EPOST

registrator@fmi.se

WEBBPLATS

www.fmi.se

2015-09-23

Dnr 4.1-1539-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

Hon har deltagit i en budgivning på en bostadsrätt som NN förmedlade. Den 19 augusti 2015 hade hon det högsta budet på 4 725 000 kr. På grund av att hon skulle resa bort kunde hon inte skriva under köpekontraktet förrän veckan efter. Säljarna ville därför ha ytterligare en visning den kommande helgen. Hon meddelade NN att hon tog tillbaka sitt bud och att det skulle tas bort från listan med aktuella bud på internet.

Hennes bud togs aldrig bort från annonseringen på internet. Under söndagen fick hon besked om att någon annan hade lagt ett högre bud. Den nya budgivaren har lagt ett bud under förutsättningen att hennes bud fortfarande var aktuellt, vilket det inte var.

### **Handlingarna**

Fastighetsmäklarinspektionen har noterat följande vid granskningen av de ingivna handlingarna.

Utskriften med redovisningen av bud från NNs webbsida är från den 25 augusti 2015. Av redovisningen framgår det bland annat att "Aktuellt bud" är det bud på 4 750 000 kr som budgivaren 7 hade lagt den 23 augusti 2015. Det framgår även att budgivaren 6 hade lagt ett bud på 4 725 000 kr den 18 augusti 2015.

I anbudsförteckningen har anmälares bud om 4 725 000 kr inte tagits upp.

Av ett e-postmeddelande som anmälares har skickat till NN den 21 augusti 2015 framgår det att anmälares vill att hennes bud skulle "tas bort".

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

NN har bland annat uppgett följande.

Bostadsrätten såldes den 25 augusti 2015. Säljarna, köparna och övriga budgivare var informerade om att anmälares, budgivaren 6, inte längre stod för sitt bud på 4 725 000 kr.

2015-09-23

Dnr 4.1-1539-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

På grund av att anmälararen inte kunde ingå något kontrakt förrän veckan efter, valde säljarna att visa bostadsrätten igen den 23 och 24 augusti 2015. Efter dessa visningar kom det in två nya bud. Ett bud på 4 750 000 kr och ett bud på 4 770 000 kr.

Bostadsrätten såldes till den budgivare som lade budet på 4 770 000 kr. I anbudsförteckningen, som har lämnats över till köparna och säljarna, finns inte anmälararens bud med. Samtliga parter visste om att anmälararen hade tagit tillbaka sitt bud. Budet har därmed inte legat till grund för den fortsatta budgivningen.

## Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

### *Anbudsförteckningen*

Enligt 20 § första stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska mäklaren upprätta en förteckning över de bud som lämnas på objektet. Anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkten för när anbudet lämnades och villkoren för anbudet ska anges.

Förteckningen ska göra det möjligt att i efterhand kontrollera att de bud som mäklaren har framfört motsvaras av riktiga bud och att samtliga bud som har framförts till mäklaren också förts vidare till säljaren (prop. 2010/11:15 s. 36).

Det finns inga undantag från mäklarens skyldighet att anteckna bud i anbudsförteckningen. Mäklarens ansvar i detta avseende är inte heller beroende av att uppdragsgivaren accepterar buden, om budgivaren står fast vid sitt bud eller av förhållanden som rör mäklaren.

Det är utrett att anmälararen den 18 augusti 2015 har lämnat ett konkret bud om 4 725 000 kr på lägenheten. Av NNs egna uppgifter och den skriftliga utredningen i ärendet framgår det att hon har underlåtit att notera budet i anbudsförteckningen.

Att underlåta att notera ett bud i anbudsförteckningen strider mot god fastighetsmäklarsed och är normalt en varningsgrundande förseelse. Det faktum att anmälararen har meddelat att hon velat ta tillbaka sitt bud, fråntar

2015-09-23

Dnr 4.1-1539-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

inte mäklaren ansvaret för att notera budet i anbudsförteckningen. Mot bakgrund av att NN har informerat köparna, säljarna och övriga budgivare om budet anser Fastighetsmäklarinspektionen att påföljden kan stanna vid en erinran.

### ***Budgivningen***

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

I kravet på att i allt iakttä god fastighetsmäklarsed enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ligger att fastighetsmäklaren måste följa all tillämplig lagstiftning. Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. I 6 § anges att marknadsföring, som strider mot god marknadsföringssed enligt 5 §, är att anse som otillbörlig om den i märkbar mån påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

NN har kritiserats för att hon inte har tagit bort ett återkallat bud som var publicerat på hennes webbplats. Det finns inte någon generell skyldighet för fastighetsmäklare att presentera budgivningen på internet. Om mäklaren ändå väljer att redovisa buden på internet har mäklaren ett ansvar för att se till att redovisningen inte blir vilseledande. Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att, om en budgivare återkallar ett redan lagt bud, ska detta på något sätt framgå av den information som lämnas så att inte budgivarna vilseleds i budgivningsprocessen.

Det är utrett att anmälaren först har lämnat och sedan dragit tillbaka ett anbud på 4 725 000 kr. Det är också klarlagt att NN har publicerat budet på sin webbsida. Budet fanns fortfarande kvar på webbplatsen den 25 augusti 2015, trots att budet återkallades av anmälaren den 21 augusti 2015. Under den tid som budet har varit återkallat har två nya budgivare lagt varsitt högre bud.

Av den lista med aktuella bud som NN har publicerat på sin hemsida har det inte framgått att anmälarens bud var återkallat under perioden 21 – 25 augusti 2015. Redovisningen av buden har därmed varit vilseledande. Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att NN har åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är inte av sådan karaktär att den kan

2015-09-23

Dnr 4.1-1539-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

bedömas som ringa, men är inte heller av ett så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelsen motiverar en erinran.

### ***Övrigt***

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

### ***Påföljd***

NN meddelas en erinran för att hon har upprättat en ofullständig anbudsförteckning och för att hennes redovisning av bud på internet har varit vilseledande.