

2015-09-23

Dnr 4.1-435-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om kundkännedom - grundläggande åtgärder, kundkännedom - dokumentation och bevarande, omsorgsplikt, uppdragsavtal och journal.

Prövning av om fastighetsmäklaren har vidtagit grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom om uppdragsgivaren. Även prövning av om mäklaren har bevarat dokumentationen av de vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom om köparna. Beslutet innehåller också bedömningar av om mäklaren har upprättat ett uppdragsavtal som uppfyller fastighetsmäklarlagens krav och om mäklaren har dokumenterat sina förmedlingsåtgärder i journalen på ett korrekt sätt.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en konsument riktat kritik mot NN.

Fastighetsmäklarinspektionen har begärt att NN ska yttra sig och skicka in uppdragsavtalet, depositionsavtalet, journalen, köpekontraktet och köpebrevet samt sin dokumentation över hur han har uppnått kundkännedom om uppdragsgivaren (säljaren) och köparen.

NN har yttrat sig i ärendet och skickat in journalen, köpekontraktet och köpebrevet samt en ifylld så kallad frågelista.

2015-09-23

Dnr 4.1-435-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Anmälan

I sin anmälan har uppdragsgivaren (säljaren av en fastighet) uppgett följande.

Tre och en halv månad efter det att fastigheten hade sålts stod lagfarten kvar i hennes namn. Hon fick vetskap om detta genom att hon fick en polisrapport med henne som målsägande.

Polisrapporten hade upprättats efter det att en patrull hade skickats till hennes gamla adress. När polisen kom in i huset hade alla vattenkranar öppnats och det droppade från taket i hallen. Paret som befann sig i huset förklarade att de var ägare till huset. Vid polisens kontroll visade det sig att hon fortfarande stod som lagfaren ägare till fastigheten.

Anmälaren upplevde detta som mycket olustigt, eftersom hon hade sålt huset och sagt upp hemförsäkringen. Hon anser att mäklaren NN inte har skött sitt uppdrag.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat följande i de handlingar som NN har skickat in.

Köpekontraktet

Köpekontraktet är undertecknat av parterna den 24 oktober 2014.

Beträffande den ena köparen anges inte något fullständigt personnummer.

Köpekontraktet innehåller inget återgångsvillkor, men kontraktets 1 § innehåller följande formulering.

Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av mäklaren med anledning av i detta avtal intaget villkor.

Journalen

2015-09-23

Dnr 4.1-435-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Förutom åtgärderna ”Kontroll av vem som har rätt att förfoga över fastigheten”, ”Kontraktet är påskrivet” och ”Köpebrev påskrivet” är samtliga åtgärder daterade den 6 november 2014, det vill säga bland annat åtgärderna ”Förmedlingsuppdrag ingången”, ”Uppnått kundkännedom säljare” och ”Depositionsavtal underskrivet”.

Fastighetsmäklarens yttranden

NN har i sina yttranden anfört följande.

Det var tal om en besiktning, men köparna ångrade sig. Därför upprättades aldrig något depositionsavtal och formuleringen i köpekontraktets 1 § glömdes bort.

En av köparna var utländsk medborgare. Eftersom mäklarprogrammet ger ett felmeddelande på allt utom svenska personnummer skrevs enbart köparens födelsedatum in i kontraktet.

Fastighetsaffären gjordes upp på banken. Den aktuella banken är den enda banken i staden som gör digitala sökningar av lagfarter och därför lämnades köpebrevet direkt till köparen. Det var ”förstått” att banken skulle ansöka om lagfart. De diskuterade detta eftersom det var ett nytt tillvägagångssätt, men när han hade fått det förklarat för sig var han nöjd.

När han senare fick veta att lagfart inte var sökt tog det endast tre dagar innan mäklarkontoret hade ansökt om lagfart. Mäklarkontoret beslutade att stå för kostnaderna eftersom köparna hade kommit på obestånd. Banken förnekade att de hade åtagit sig att ansöka om lagfart. Banken var inte heller behjälplig med den nya ansökan.

I fråga om sina åtgärder för att uppnå kundkännedom har han uppgett att säljaren var känd. Han visste vem hon var genom gemensamma bekanta. Någon närmare kontroll behövdes därför inte. Köparnas identitetshandlingar kontrollerades däremot. Han har dock inte kvar någon kopia av den ena köparens identitetshandling.

Han har sökt i sin arkivmapp flera gånger, men han har inte hittat varken ett original eller en kopia av det undertecknade uppdragsavtalet.

2015-09-23

Dnr 4.1-435-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Avseende noteringarna i journalen har han uppgett att hans administratör ibland fyller i journalen. De måste ha brustit i kommunikationen avseende noteringen om att ett depositionsavtal har undertecknats. Att merparten av åtgärderna är daterade den 6 november 2014 beror troligtvis på att det var då journalen sammanställdes.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Omsorgsplikten

NN har bemött och tillbakavisat anmälares kritik om lagfartshanteringen. Utredningen ger inte stöd för att NN skulle ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed i denna fråga.

Uppdragsavtalet

Av 9 § fastighetsmäklarlagen följer att uppdragsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Enligt NN saknar han en kopia av det uppdragsavtal som har undertecknats av honom och uppdragsgivaren. Han har därigenom inte kunnat visa att han har upprättat ett uppdragsavtal som uppfyller fastighetsmäklarlagens krav. Denna brist motiverar en varning.

Journalen

I 20 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. I förarbetena till bestämmelsen anges att de som har ett intresse av att veta vilka åtgärder mäklaren har vidtagit ska kunna få en dokumentation över uppdraget. Det uttalas bland annat att dokumentationsskyldigheten omfattar uppgifter om när och på vilket sätt en åtgärd har vidtagits (prop. 2010/11:15 s. 60 f.).

Den journal som NN har skickat in till Fastighetsmäklarinspektionen

2015-09-23

Dnr 4.1-435-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

innehåller en anteckning om att ett depositionsavtal har skrivits under den 6 november 2014. Enligt hans egen uppgift har något sådant avtal aldrig upprättats. Anteckningen i journalen motsvaras alltså inte av en faktiskt utförd åtgärd. Dessutom har NN medgett att merparten av datumen i journalen är felaktiga. Bristerna i journalen utgör grund för en erinran.

Kundkännedom – grundläggande åtgärder

Det följer av 2 kap. 2, 3, 6, 9 och 11 §§ lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) att en fastighetsmäklare ska vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet och inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art. En fastighetsmäklare får inte medverka vid en fastighetsöverlåtelse om kundkännedom inte har uppnåtts om både uppdragsgivaren (normalt säljaren) och dennes motpart (normalt köparen).

NN har uppgett att han inte har kontrollerat uppdragsgivarens identitet, eftersom hon var känd för honom genom gemensamma bekanta. Att hänvisa till det så kallade kändbegreppet är inte tillräckligt för att uppfylla kravet på kundkännedom. NN har alltså ingått ett förmedlingsuppdrag utan att ha uppnått kundkännedom om sin uppdragsgivare. Förseelsen motiverar en varning.

Kundkännedom – dokumentation och bevarande

De vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom ska dokumenteras. Det ska framgå av dokumentationen vilket datum respektive åtgärd vidtogs. De identitetshandlingar, registreringsbevis och andra handlingar som har använts för att kontrollera kundens identitet ska dokumenteras genom kopior. Detta följer av 17 § andra stycket Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Av 2 kap. 13 § penningtvättslagen följer att handlingarna och dokumentationen ska bevaras i minst fem år från det att åtgärden utfördes eller affärsförbindelsen upphörde.

2015-09-23

Dnr 4.1-435-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

NN har uppgett att han kontrollerade köparnas identiteter den 24 oktober 2014, men någon dokumentation som visar detta har han inte kunna presentera. Avseende i vart fall en av köparna saknar han även en kopia av den identitetshandling som han har använt sig av vid sin kontroll. Underlåtenheten att dokumentera och bevara dokumentationen av identitetskontrollen strider mot uttryckliga bestämmelser i Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter. Inspektionen anser att underlåtenheten utgör grund för en varning.

Övrigt

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

Påföljd

NN meddelas en varning för att han inte har kunnat visa att han har upprättat ett skriftligt uppdragsavtal, för att han har ingått ett förmedlingsuppdrag utan att ha uppnått kundkännedom om sin uppdragsgivare och för brister i dokumentationen om kundkännedom avseende en av köparna. I varningen ingår en erinran för brister i journalen.