

2015-09-23

Dnr 4.1-1951-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om journal och uppdragsavtal.

Prövning av om fastighetsmäklarens journal har innehållit alla anteckningar om förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Mäklarens skyldigheter när uppdragsgivarna har sagt upp uppdragsavtalet har också berörts i beslutet.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en erinran.

Ärendet

Fastighetsmäklarinspektionen har tagit emot en anmälan mot fastighetsmäklaren NN från en av två uppdragsgivare. Mäklaren har haft ett förmedlingsuppdrag avseende en fastighet. Någon överlåtelse har inte genomförts.

NN har yttrat sig i ärendet och skickat in ett uppdragsavtal som är undertecknat den 4 april 2014, en bilaga till avtalet, uppdragsgivarens meddelande som skickades via e-post den 4 september 2014 och mäklarens första bekräftelse samma dag, en skriftlig bekräftelse daterad den 9 september 2014 och en visningslista med 13 spekulanter daterad samma dag samt en journal.

2015-09-23

Dnr 4.1-1951-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Anmälan

Anmälararen har sammanfattningsvis anfört följande.

De anlidade NN som mäklare för huset. Efter fem månader hade de tröttnat på att aldrig få några besked. Mäklaren hörde inte av sig efter visningarna. De sa därför upp avtalet och först efter två veckor fick de ett intyg om att uppdraget var uppsagt. De har också begärt en lista på spekulanter, men har inte fått någon sådan. En annan mäklare har nu anlitats för förmedlingen av fastigheten.

Handlingarna

I NNs bekräftelse den 4 september 2014 finns följande information till uppdragsgivarna.

Det är borttaget från nätet möjligtvis om det blir viss fördröjning från ---. Jag skickar er den skriftliga uppsägningen mm när jag fått tillbaka vissa dokument från --- . Men ni är fria att gå vidare redan nu om ni vill.

Den andra bekräftelsen den 9 september 2014 innehåller bland annat följande.

Jag återkommer till vårt samtal och vill vi för ordningens skull bekräfta att vårt förmedlingsuppdrag som avser rubricerad fastighet har upphört.

Vi återkommer med en sammanställning på de avtalade kostnader vi haft för marknadsföring, annonsering etc. Även Spekulantlista kommer vid detta tillfälle.

Om någon spekulant som har anvisats av oss blir aktuell för köp av fastigheten – kontakta oss i god tid före avtalad kontraktsdag – så att vi kan biträda med nödvändiga affärshandlingar.

För att inte missförstånd ska uppstå i efterhand, vill vi påminna om att vi kan ha rätt till full förmedlingsprovision enligt uppdragsavtalet – även i det fall vi inte ytterligare medverkar – om försäljning kommer till stånd med av oss anvisad köpare.

2015-09-23

Dnr 4.1-1951-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Journalen, som inte har undertecknats av uppdragsgivarna, innehåller anteckningar om åtgärder mellan den 1 april och 1 september 2014. Den sista noteringen avser en visning.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har tillbakavisat anmälares kritik och i huvudsak anfört följande.

På grund av tidigare erfarenheter av förmedlingsuppdrag i det aktuella området var han mycket tydlig med att informera uppdragsgivarna om att försäljningen kunde ta lång tid.

Han har inte upprättat någon anbudsförteckning eftersom det inte kommit in några bud på fastigheten. Den 4 september 2014 fick han ett meddelande från säljarna om att de ville säga upp uppdraget. Han bekräftade då uppsägningen till dem med vändande e-post. Nycklarna lämnades tillbaka samma dag och han tog bort objektet från nätet. Han återopade inte uppsägningstiden om tio dagar. Den 9 september 2014 skrev han ut spekulantlistan och ytterligare en bekräftelse på uppsägningen och översände handlingarna till säljaren. Säljaren har fått del av samtliga handlingar innan denne skickade in anmälan.

Uppdraget avslutades den 4 september 2014 i enlighet med den bekräftelse som han skickade till uppdragsgivarna. En notering om när uppdraget slutfördes torde te sig överflödig. Journalen överlämnades till uppdragsgivarna i samband med att uppdraget upphörde. Han skickade den tillsammans med en faktura, som sedan betalades.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Uppdragsavtalet

Det framgår av 9 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) att om uppdragsgivarna har sagt upp uppdragsavtalet, ska fastighetsmäklaren snarast bekräfta uppsägningen skriftligt.

Om uppdragsavtalet upphör utan att fastigheten har överlåtits, ska mäklaren upplysa säljaren om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till

2015-09-23

Dnr 4.1-1951-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

ersättning (22 § fastighetsmäklarlagen).

Enligt god fastighetsmäklarsed är mäklaren skyldig att redovisa alla spekulanter till uppdragsgivaren. Detta kan ske genom att mäklaren överlämnar en så kallad spekulantlista vid uppdragets upphörande.

NN har beskrivit på vilket sätt uppdraget avslutades. Han har också gett in kopior av de handlingar som han upprättade med anledning av att uppdragsgivarna sa upp förmedlingsuppdraget efter ensamrättstidens utgång. Fastighetsmäklarinspektionen finner att det saknas belägg för att förmedlingsuppdraget inte har avslutats på det sätt NN har förklarat och som handlingarna visar. Det finns därför inte grund för någon åtgärd från inspektionen i denna frågeställning.

Journalen

Fastighetsmäklaren ska enligt 20 § fastighetsmäklarlagen föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås ska även uppdragsgivarens motpart få dokumentationen vid denna tidpunkt. I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Skälen till att en fastighetsmäklare ska föra en journal är enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen bland annat att journalen kan ge vägledning i efterföljande tillsynsärenden och tvister om vad som har förekommit vid förmedlingen. Parterna ges också möjlighet att kontrollera att uppgifterna i journalen är korrekta (samma prop. s. 35).

I journalen saknas noteringar om uppdragsgivarens uppsägning och de

2015-09-23

Dnr 4.1-1951-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

åtgärder som NN har vidtagit med anledning av detta. Dessutom finns det inte någon uppgift om när uppdraget upphörde. Bristerna i journalen omfattar noteringar om moment som är väsentliga i förhållandet mellan uppdragsgivaren och en mäklare. NNs förseelser kan därför inte anses som ringa och bör ligga till grund för en erinran.

Övrigt

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

Påföljd

NN meddelas en erinran för att han har upprättat en bristfällig journal.