

2015-09-23

Dnr 4.1-2267-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om deposition, rådgivnings- och upplysningsskyldighet och journal.

Prövning av om fastighetsmäklaren har uppfyllt sin skyldighet att till säljaren snarast överlämna den handpenning som mäklaren har tagit emot. Dessutom har frågan om mäklaren har uppfyllt sin upplysningsskyldighet om en friskrivningsklausul prövats. Anteckningarna över förmedlingsuppdraget i journalen har också granskats.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

### Ärendet

Fastighetsmäklarinspektionen har tagit emot en anmälan från en köpare av en fastighet. NN har varit ansvarig fastighetsmäklare för förmedlingsuppdraget.

NN har yttrat sig i ärendet och lämnat in uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, köpekontraktet, budhistoriken, journalen, hävningsavtalet, en fullmakt, dokumentationen över de vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom om uppdragsgivaren och köparen, en skriftlig information benämnd "En trygg bostadsaffär fastighet" och ett försäkringsbesked som avser hemförsäkring för villa.

2015-09-23

Dnr 4.1-2267-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### **Anmälan**

Anmälaren har framfört kritik mot NN och en kollega till honom med anledning av förmedlingen av fastigheten. Anmälaren valde att häva köpet innan tillträdet.

Kritiken går bland annat ut på att visningen av fastigheten sköttes av en annan fastighetsmäklare som var kollega till NN. NN har heller inte förvissat sig om att ett radonprov tagits på huset. Efter påskrivet köpekontrakt ville anmälaren göra en radonmätning, men fick ”nej” från säljarna. I köpekontraktet fanns det en friskrivningsklausul. Anmälaren gör gällande att NN inte upplyste honom om denna klausul innan han skrev på kontraktet.

### **Handlingarna**

Fastighetsmäklarinspektionen har bland annat noterat följande vid granskningen av de ingivna handlingarna.

### ***Objektsbeskrivningen***

Vid rubriken ”Övrigt” står följande

Friskrivningsklausul enligt säljarens önskemål.

Till objektsbeskrivningen finns bilagan ”En trygg bostadsaffär”.

### ***Köpekontraktet***

Köpekontraktet är undertecknad av företrädare för dödsboet och köparen den 31 mars 2014.

I § 1 med rubriken ”Betaling av köpeskillning” står följande.

Köparen betalar köpeskillningen till säljaren på följande sätt:

Betalar handpenning 2014-04-01 genom insättning på

Fastighetsmäklarens klientmedelskonto nr/- -/ i X Sparbank.

I § 4 med rubrik ”Fastighets skick” står följande.

2015-09-23

Dnr 4.1-2267-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

Fastigheten överlåtes i det skick den är på köpekontraktsdagen om inte annat överenskommits. Parterna har tagit del av/- / skriftliga information till köpare och säljare för en trygg bostadsaffär.

I § 15 med rubrik "Friskrivning" står följande.

Köparen har beretts möjlighet att undersöka fastigheten. Köparen godtar fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.

### ***Journalen***

I journalen är följande antecknat.

- Handpenning inbetalad 2014-03-31
- Handpenning utbetalad 2014-03-17

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

NN har framfört följande.

### ***Anmälan***

Fastigheten ägdes av ett dödsbo och företrädarna för dödsboet hade själva inte bott i fastigheten. En kollega till honom visade den aktuella fastigheten och ytterligare en fastighet för anmälaren den 27 mars 2014, eftersom han själv var upptagen med en annan kund. Efter visningarna träffade han anmälaren på kontoret och samtalet fortsatte. De gick igenom objektsbeskrivningen av fastigheten. Han upplyste anmälaren bland annat om köparens undersökningsplikt och den friskrivningsklausul som företrädarna för dödsboet önskade ta in i köpekontraktet. Han förklarade för anmälaren vad en friskrivningsklausul innebär för en köpare. Vid detta tillfälle framförde anmälaren inga önskemål om att göra ett radonprov. Anmälaren förklarade sig nöjd och hade inga ytterligare önskemål. Anmälares bud framfördes till en av företrädarna för dödsboet och denne lovade att återkomma efter helgen. Veckan efter meddelade dödsboet att budet accepterades. Köpekontraktet skickades till företrädarna för dödsboet, eftersom de inte hade möjlighet att åka till orten. Kontraktet skickades även till anmälaren, eftersom han inte ville köra de 20 milen till hans kontor igen.

2015-09-23

Dnr 4.1-2267-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

Den 15 maj 2014 kontaktade anmälaren honom och frågade om inflyttningen. Anmälaren avslutade samtalet med att fråga om huset var kontrollerat mot radon. Han kontaktade kommunen och det kom fram att inget radonprov hade gjorts. Han kontaktade företrädarna för dödsboet, som inte accepterade att ett radonprov gjordes innan tillträdet. Detta informerades anmälaren om. Anmälaren förstod inte att man utgår från fastighetens skick på kontraktsdagen. Han rådde anmälaren att kontakta mäklarfirmans kundombudsman och en advokat, för att rådgöra om sina funderingar med att inte tillträda fastigheten och vilka konsekvenser detta kunde få. Tillträdet var satt till den 2 juni 2014. Efter långa diskussioner enades parterna om att köpet skulle hävas.

### ***Journalen***

Något depositionsavtal upprättades inte eftersom köpet inte var villkorat. Handpenningen utbetalades till dödsboet den 17 april 2014. Det felaktiga datumet, den 17 mars 2014, i journalen är ett skrivfel. Avtalet i denna affär upphörde i samband med att hävningsavtalet undertecknades. Det överenskomna skadeståndet utbetalades till dödsboet den 9 juli 2014. Företrädarna för dödsboet önskade att uppdraget skulle fortsätta. Fastigheten såldes därefter igen med avslut i november 2014.

### **Fastighetsmäklarinspektionens bedömning**

En fastighetsmäklare ska enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intresse.

### ***Upplysningar om friskrivningsklausulen***

Det framgår av 16 § fastighetsmäklarlagen bland annat att mäklaren ska ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

Anmälaren har gjort gällande att NN inte hade upplyst honom om

2015-09-23

Dnr 4.1-2267-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

friskrivningsklausulen innan han skrev på kontraktet.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att det i objektsbeskrivningen fanns information om att säljaren hade önskemål en friskrivningsklausul. NN har uppgett att han lämnat upplysningar till anmälaren beträffande innebörden av att fastigheten såldes med en friskrivningsklausul. Beträffande den muntliga informationen står alltså ord mot ord.

Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för fastighetsmäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jämför RÅ 1996 ref. 83). Mot bakgrund av uppgiften i objektsbeskrivningen och de uppgifter som NN har lämnat i sitt yttrande, finner Fastighetsmäklarinspektionen att det inte otvetydigt kan fastställas att han har brustit i sin upplysningsskyldighet enligt fastighetsmäklarlagen. Inspektionen finner därför att det inte finns grund för någon åtgärd i denna frågeställning.

### ***Deponerade medel***

En fastighetsmäklare ska enligt 10 § fastighetsmäklarlagen snarast överlämna handpenningen som fastighetsmäklaren har tagit emot till säljaren, om inte något annat har överenskommit genom ett depositionsavtal. Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar.

Av köpekontraktet och anteckningarna i journalen framgår det att handpenningen betalades till fastighetsmäklarens klientmedelskonto den 31 mars 2014. I köpekontraktet finns det inga villkor som skulle vara uppfyllda innan handpenningen utbetalades till säljaren. NN har i sitt yttrande framfört att handpenningen betalades till säljarna den 17 april 2014.

Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att en mäklare underlåter att redovisa deponerade medel när förutsättningarna för att redovisa dem är uppfyllda. En mäklare kan inte åberopa någon självständig rätt till handpenningen, utan ska utan dröjsmål vidarebefordra handpenningen till säljaren. Genom att NN dröjt med att utbetala handpenningen, har han handlat i strid med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen på ett sätt som utgör grund för en varning.

2015-09-23

Dnr 4.1-2267-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### ***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.

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 (prop. 2010/11:15 s. 35).

Det framgår av NNs yttrande att datumet för utbetalningen av handpenningen till säljarna är felaktigt noterat i journalen. Det korrekta datumet ska vara den 17 april 2014. Med hänsyn till att det har handlat om en enstaka felskrivning av mindre betydelse bedömer Fastighetsmäklarinspektionen att förseelsen är att anses som ringa och inte leder till någon påföljd.

### ***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 har dröjt med att utbetala handpenningen till säljarna.