

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om besiktningssklausul, objektsbeskrivning, anbudsförteckning, journal och redbarhet och lämplighet.

Prövning av om fastighetsmäklaren har medverkat till en tydlig besiktningssklausul. I bedömningen ingår också en granskning av de uppgifter som mäklaren har lämnat i objektsbeskrivningen, anbudsförteckningen och journalen. Dessutom har fastighetsmäklarens redbarhet och lämplighet berörts i beslutet.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

Fastighetsmäklarinspektionen hade fått uppgifter om att NN var restförd för skulder i allmänna mål om sammanlagt 24 868 kr. Med anledning av detta beslutade inspektionen den 5 maj 2014 att NN verksamhet som fastighetsmäklare skulle granskas närmare.

Den 26 augusti 2014 gjordes en ny kontroll och NN hade då skulder om 29 268 kr i allmänna mål och 1 727 kr i enskilda mål. Den 11 juni 2015 gjordes den senaste kontrollen och skulderna hade då ökat till 41 799 kr; 33 992 kr i allmänna mål och 7 807 kr i enskilda mål.

NN har förelagts att yttra sig över skulderna samt att lämna in en förteckning

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

över de förmedlingsuppdrag som hon hade avslutat mellan den 1 januari och 30 april 2014. Ur förteckningen valdes ett uppdrag om förmedling av en fastighet ut för en närmare granskning.

NN att har lämnat in kopior av följande dokument.

- Uppdragsavtalet
- Ett makemedgivande
- Frågelistan
- Den tekniska beskrivningen av fastigheten
- Objektsbeskrivningen
- Energideklarationen
- Överlåtelsebesiktningen
- Den skriftliga informationen om undersökningsplikten
- Köpekontraktet
- Depositionsavtalet
- Ett kontoutdrag från klientmedelskontot
- Fastighetsutdraget
- Tilläggsavtalet
- E-postkorrespondens mellan parterna och mäklaren
- En offert
- Köpebrevet
- Anbudsförteckningen
- Journalen
- Dokumentationen av åtgärder för att uppnå kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och föreskrifter utfärdade med stöd av denna lag.

Handlingarna

Av handlingarna från det i ärendet granskade förmedlingsuppdraget framgår bland annat följande.

Objektsbeskrivningen

Driftskostnader

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Under rubriken "Driftskostnader" har NN angett följande.

25000 kr/år och fördelas enligt följande: el 24 000 kr,
vägavgift/snöröjning 1 000 kr.
Driftskostnaden är beräknad på nuvarande ägares verkliga
kostnad.

I beskrivningen finns inga uppgifter om kostnaderna för exempelvis
sophämtning, vatten och avlopp.

Gemensamhetsanläggning

Under rubriken "Servitut, planbestämmelser, mm" anges att det finns en
gemensamhetsanläggning (NN GA:2). Det finns under rubriken ingen
information om anläggningens art, omfattning eller förvaltning.

Byggnadssätt

Under rubriken "Byggnadssätt" har NN angett att fasaden är i trä. Av
bilderna framgår det emellertid att byggnaden har en tegelfasad.

Köpekontraktet

Köpekontraktet är undertecknat av köparen och säljaren den 13 mars 2014.

I köpekontraktet har man i § 17 infört följande
besiktningsklausul.
Fastigheten är besiktigad med SBR godkänd besiktningsman
XX på företaget Y 2014-03-03. Köparen har haft tillgång till
besiktningsprotokollet i samband med visningen.
Köparen erbjudes s.k köpargenomgång tillsammans med
besiktningsmannen, alternativt har köparen rätt att efter köpet
låta besiktiga fastigheten med hjälp av egen utvald
besiktningsman. Om det vid sådan egen utvald besiktning
framkommer fel som tidigare inte var kända äger köparen rätt
att begära köpets återgång.
Besiktningen skall utföras av SBR godkänd besiktningsman.
Parterna förbinder sig att acceptera besiktningsmannens åsikt
om vad som utgör fel. Kostnaden för åtgärdande av fel skall,
för det fall besiktningsmannen inte åtar sig att uttala sig
härom, bestämmas med ledning av offert som skall inhämtas

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

från etablerat fackföretag. Parterna förbinder sig att acceptera detta företags åsikt om kostnaderna för åtgärdande av fel.

Begäran om återgång skall framställas skriftligen till säljaren senast den 2014-03-28, varvid erlagd handpenning skall återbäras till köparen utan skadeståndsanspråk från någondera parten.

Handläggande mäklare skall tillställas kopia av brevet med begäran av återgång.

För det fall besiktningsmannen förordar en fortsatt teknisk utredning eller gör påpekanden i den s k riskanalysen, äger köparen rätt att låta utföra en fortsatt utredning. Tidpunkten för begäran om köpets återgång skall i sådant fall framflyttas till den 2014-04-07. Krävs ingrepp i fastigheten, krävs säljarens godkännande för att ingrepp skall få ske. Vill säljaren inte godkänna ingreppet, har köparen alltid rätt att begära köpets återgång. För det fall ingrepp sker och köparen kräver köpets återgång, skall han ersätta säljaren för eventuell kostnad för återställande av ingreppet.

Även om fel uppdragas som avses i första stycket ovan, äger köparen dock inte rätt att kräva köpets återgång för det fall säljaren skriftligen åtar sig ersätta kostnaden för ett fackmannamässigt avhjälpande av felet. Ett sådant åtagande skall ske skriftligen till köparen med kännedomskopia till fastighetsmäklaren senast 10 dagar efter det att köparen begärt köpets återgång. Om köpet fullföljs är parterna överens om att fel som framkommer vid besiktning samt förhållanden som påtalas i den s k riskanalysen ej kan utgöra s k dolda fel enligt jordabalkens regler.

NN har förelagts att yttra sig över hur besiktningsklausulens innehåll har kommit till och vilken information hon har gett om dess innebörd. Hon har också förelagts att förklara vem som hade ansvaret för att inhämta offerten från det etablerade fackföretag som skulle ange åtgärdskostnaderna och när detta skulle ske. Slutligen har NN förelagts att uppge när ersättningen senast skulle betalas av säljaren, om denne skulle åta sig att ersätta kostnaderna för ett fackmannamässigt avhjälpande.

Tilläggsavtalet

Parterna ingick den 9 april 2014 ett tilläggsavtal med följande lydelse.

Efter att köparen genomfört en ny besiktning av fastigheten är

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

parterna överens om att nedsätta köpeskillingen med 121 000 kr, för fuktskada i badrummet, ny köpeskillning är 2 079 000 kr. Enligt offert på en kostnad av 146 000 för renovering av badrummet. Rotavdrag medger avdrag med halva arbetskostnaden.

I och med detta förklarar sig köparen nöjd med fastighetens skick och kan inte ställa ytterligare anspråk på säljaren beträffande fastighetens skick. Detta gäller dock inte eventuella sk dolda fel

Parterna ger härmed i uppdrag till fastighetsmäklaren att utbetala deponerad handpenning till säljaren.

Anbudsförteckningen

I anbudsförteckningen saknas kontaktuppgifter till en av de fyra budgivarna. Samtliga bud, anbudsgivare och datum, utom det första, är överstruken och har fått status "Hoppar av – ej intresserad längre". NN har förelagts att yttra sig över detta samt att uppge om den anbudsförteckning som hon har gett in var samma som den som överlämnades till parterna.

Journalen

I journalen har följande punkter uppmärksammats.

1. Det finns en notering om att förmedlingsuppdraget ingicks den 4 februari 2014. Enligt avtalet var det den 11 februari 2014.
2. Det finns en notering om att NN kontrollerade om det fanns ett makemedgivande eller bodelningshandling den 11 april 2014. Det skriftliga medgivandet är undertecknat den 11 februari 2014.
3. NN har angett att hon tillhandahöll en objektsbeskrivning till tilltänkta köpare den 17 mars 2014, fyra dagar efter det att köpekontraktet undertecknades.
4. Enligt journalen deponerades handpenningen den 14 april 2014. Enligt överlåtelsehandlingarna skulle detta ske den 20 mars 2014 och enligt tilläggsavtalet skulle den utbetalas den 9 april 2014.
5. I journalen finns det ingen notering om att NN har upprättat och gått igenom köpehandlingar med säljare respektive köpare och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen skulle genomföras.

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har i sina yttranden bland annat uppgett följande.

Redbarhet och lämplighet

Hennes ekonomi har varit ansträngd under senare år på grund av en händelse år 2009. Detta har lett till att hon inte har kunnat betala sina räkningar, utan har fått låna. Våren 2014 var tuff, men även hösten på grund av riksdagsvalet som gav en osäker marknad. Eftersom hon inte har haft en regelbunden inkomst, har hon halkat efter med sin ekonomi. Nu har hon lyckats vända på ekonomin. Hon har varit i kontakt med Kronofogdemyndigheten flera gånger och har kommit överens med dem om att betala så mycket hon kan varje månad. Hon har också varit i kontakt med inkassoföretagen och gjort upp avbetalningsplaner för varje månad. En löneutmätning bidrar också till att hon har hamnat efter med sina räkningar.

Hon har verkligen hamnat i en ekonomisk kris, men arbetar ständigt på att komma ur situationen. Att hennes ekonomi ser ut som den gör drabbar inte hennes kunder. Hon har aldrig fått något klagomål eller anmälan från någon part. Då hon i övrigt är en väldigt skötsam och ansvarstagande person ser hon inte att detta ska ge anledning att ifrågasätta hennes lämplighet som fastighetsmäklare. Det som gjorde att hennes ekonomi kördes i botten är inget som hon själv har orsakat eller kunnat styra över. Hennes tanke är att hon från och med år 2015 ska kunna börja betala av på sina skulder.

Objektsbeskrivningen

Driftskostnader

Uppgifter om kostnaderna för sophämtning, vatten och avlopp ska naturligtvis vara med i objektsbeskrivningen. Men eftersom hon aldrig fick några siffror på detta, trots flera e-postmeddelanden och samtal, så hann hon aldrig föra in uppgifterna i objektsbeskrivningen. Hon informerade i stället alla intressenter som kom till de båda visningarna om detta. Köparen hade i god tid före kontraktsskrivningen fått information om dessa kostnader. Hon har alltid annars med dessa uppgifter i sina objektsbeskrivningar och kommer i fortsättningen att se till att få med dem i god tid.

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggning

Detta var också något som hon informerade om på visningarna samt före kontraktsskrivningen. Hon medger att hon inte visste att information om anläggningens art, omfattning och förvaltning behövde tas med i objektsbeskrivningen. Gemensamhetsanläggningen NN GA:2 förvaltas av en vägsamfällighet. Vägsamfälligheten ansvarar för snöröjning och vägunderhåll året runt och baserar sin ekonomi främst på de avgifter som fastighetsägarna betalar in.

Byggnadsätt

Trots att hon visste att fasaden var av tegel skrev hon av den tekniska beskrivningen, där det angavs att fasaden var av panel. Det var slarvigt, men de som har sett huset – även bilderna i objektsbeskrivningen – kunde med egna ögon se att fasaden var av tegel.

Köpekontraktet

Hur besiktningens klausulens innehåll har tillkommit

Besiktningens klausul ligger under de gemensamma paragraferna i mäklarprogrammet och denna har hon använt sig av.

Vilken information som getts om besiktningens klausulens innebörd

Hon har inte fått någon information om klausulens innebörd. Hon skickade köpekontraktet till säljaren före kontraktsskrivningen.

Köparen hade tagit del av protokollet. När köparen talade om att han ville göra en fortsatt teknisk utredning skrev hon in deras branschgemensamma klausul, som sa att köparen efter köpet hade rätt till en fortsatt teknisk utredning senast ett visst datum. När besiktningens mannen upptäckte en vattenskada i badrummet blev hon kontaktad av köparen - som fortfarande ville köpa – för att förlänga perioden för en köpargenomgång till den 7 april 2014. Köparen har tagit kontakt med flera besiktningensmän för att få hjälp med den fortsatta utredningen och ta fram en offert för ett åtgärdande av

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

fuktskadan. Detta var något som de alla var överens om. Den frågan diskuterade de vid kontraktsskrivningen.

Den 7 april 2014, vilket var datumet i besiktningssklausulen, hade köparen fått in offerten och var överens med säljaren om ett avdrag på köpeskillingen. Då fick hon ett e-postmeddelande om att han upplevde att allt var på sin plats och att han ville slutföra köpet.

Vem som hade ansvaret för att inhämta en offert

I klausulen står det att köparen har rätt att låta utföra en fortsatt teknisk utredning. Men eftersom säljaren fortfarande bodde kvar i huset, bad hon säljaren att inhämta en offert. Hon uppmanade honom också att kontakta sitt försäkringsbolag för att se om han kunde få någon ersättning av det.

När offerten senast skulle inhämtas

Eftersom besiktningsmannen förordade en fortsatt teknisk utredning, står det i besiktningssklausulen att tidpunkten för begäran skulle flyttas fram till den 7 april 2014. Offerten kom in till säljaren den 7 april 2014.

När säljaren senast skulle ersätta kostnaden för ett

fackmannamässigt avhjälpande

Inför tillträdesdagen justerade de köpeskillingen i likvidavräkningen med avdraget enligt offerten, vilket båda parterna var överens om. Säljaren skulle därför inte betala någon ersättning, utan parterna var överens om att kostnaden för åtgärdandet av felet skulle dras av på köpeskillingen.

Anbudsförteckningen

Eftersom budgivningen är avslutad, blir utskriften av anbudsförteckningen konstig. Och eftersom den vinnande budgivaren är inaktiv, syns inte hans telefonnummer.

Det har aldrig varit några frågetecken kring budlistan vare sig från köpare eller säljare. Budlistan var korrekt när den lämnades ut och inget som hon

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

har reagerat på. Varför den sedan ser ut som den gör i deras mäklarsystem har hon ingen aning om. Hon brukar alltid lämna ut en budförteckning till sina köpare och säljare. Det har inte kommit några frågor eller invändningar.

Journalen

Hon har inte fått någon genomgång av hur en journal ska fyllas i, så hon har gjort detta efter bästa förmåga.

1. Avseende förmedlingsuppdraget måste hon ha snubblat med fingrarna. I kalendern ligger den 4 februari över den 11 februari. Detta var ett slarvfel.
2. Avseende makemedgivandet har hon även där snubblat på siffrorna.
3. NN har fått möjlighet, men inte yttrat sig över den uppgift i journalen som anger att hon har tillhandahållit objektsbeskrivningen den 17 mars 2014.
4. Handpenningen deponerades den 14 mars 2014, alltså dagen efter kontraktsskrivningen. Det skulle ha stått den 14 mars och inte den 14 april.
5. Hon visste inte att journalen skulle ange att hon har upprättat och gått igenom köpehandlingar med säljare respektive köpare och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen skulle genomföras. Detta gjordes på kontoret före kontraktsskrivningen. Dessutom fick säljaren kontraktet med e-post före undertecknandet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Redbarhet och lämplighet

Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller bland annat det krav på redbarhet och övrig lämplighet som uppställs i 6 § eller som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt får inspektionen i stället för att återkalla registreringen meddela en varning eller erinran. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas.

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Bestämmelsen motsvarar i huvudsak 8 § i 1995 års fastighetsmäklarlag. I förarbetena till den lagen (prop. 1994/95 s. 66 f.) anges att redbarhetsrekvisitet tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Redbarheten ska 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 också ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan en underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Det som har kommit fram i ärendet om NN:s skulder gör att hennes redbarhet och övriga lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. NN uppger att hon har varit i kontakt med Kronofogdemyndigheten och att hon har gjort upp avbetalningsplaner med inkassoföretagen. Förutom skuldsättningen har inspektionen inte några skäl för att ifrågasätta NN:s lämplighet som fastighetsmäklare. Skulderna har visserligen ökat under handläggningen av detta ärende. Men med hänsyn till det relativt låga beloppet, och NN:s uppgifter om att hon aktivt arbetar för att betala av sina skulder, låter Fastighetsmäklarinspektionen det stanna vid en erinran i denna del.

Objektsbeskrivningen

Av 18 § fastighetsmäklarlagen framgår det bland annat att fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgifter om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader och om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, liksom uppgifter om gemensamhetsanläggningar. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgifter om byggnadens ålder, storlek och byggnadsätt.

Driftskostnaderna

Av förarbetena till 18 § fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 58 f.) framgår det bland annat följande.

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

En nyhet i förhållande till 1995 års lag är att objektsbeskrivningen även ska innehålla uppgift om fastighetens driftskostnader. Det som avses är normala kostnader för att äga och förvalta objektet. Det kan exempelvis röra sig om vanliga kostnader för uppvärmning, sophämtning, vatten och avlopp och för sotning. Andra exempel är tomträttsavgäld samt avgift till samfällighetsförening.

Mäklaren måste göra en individuell bedömning av vilka driftskostnader förmedlingsobjektet har. Driftskostnaderna ska redovisas så utförligt att köpare kan göra en bedömning av hur deras ekonomi skulle påverkas vid ett köp. Det är inte tillräckligt att de sammanlagda driftskostnaderna anges på ett schablonmässigt sätt. Däremot kan mäklaren redovisa enskilda kostnadsposter efter schablon.

Det är fastighetens nuvarande driftskostnader som ska anges. Mäklaren är alltså inte skyldig att göra en prognos över hur dessa kan komma att utvecklas. Har mäklaren kännedom om någon omständighet som kommer att påverka driftskostnaderna, t.ex. att en ny avgift snart kommer att gälla, kan han eller hon dock vara skyldig att upplysa om detta (jfr också 16 §).

NN har uppgett att hon inte har redovisat några kostnader för sophämtning, vatten och avlopp på grund av att hon inte fick in underlaget för dessa.

Kostnaderna för sophämtning, vatten och avlopp är sådana typiska driftskostnader för en fastighet som nämns i förarbetena.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att NN i objektsbeskrivningen borde ha angett att hon saknade underlag för uppgifterna eller i vart fall lämnat schablonmässiga kostnader för fastighetens kommunala vatten och avlopp samt sophämtning. Förseelsen motiverar en erinran. Att NN muntligt har informerat spekulanterna på visningarna om dessa kostnader leder inte till någon annan bedömning.

Gemensamhetsanläggningen

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska en objektsbeskrivning innehålla uppgifter bland annat om gemensamhetsanläggningar. I förarbetena till bestämmelsen (prop. 2010/11:15 s. 31) anges följande.

Till en fastighet kan det ibland höra anläggningar som är

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

gemensamma med andra fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Det kan t.ex. vara en väg, en parkering eller en småbåtshamn. Med andelar i gemensamhetsanläggningar följer inte endast rättigheter för fastighetsägaren utan det kan även följa förpliktelser. En rätt till väg kan t.ex. medföra en skyldighet att bistå med underhåll. Spekulanter på en fastighet har alltså i allmänhet ett intresse av att få kännedom om gemensamhetsanläggningar. Uppgifter om sådana finns hos Lantmäteriet. Som utredningen föreslår bör mäklaren vara skyldig att kontrollera om det finns några gemensamhetsanläggningar och i så fall ange detta i objektsbeskrivningen.

Fastighetsmäklarinspektionen gör bedömningen att den text som har återgetts i objektsbeskrivningen under rubriken ”Servitut, planbestämmelser mm” inte har gett tillräcklig information om anläggningens art, omfattning och förvaltning för att spekulanter ska kunna få en allmän uppfattning om vilka förpliktelser som är kopplade till den aktuella gemensamhetsanläggningen. Av informationen under den närliggande rubriken ”Driftskostnader” framgår att det finns en avgift för väg och snöröjning och av NN:s yttrande framgår att gemensamhetsanläggningen utgjordes av vägar. Objektsbeskrivningen saknar emellertid information om gemensamhetsanläggningens föreningsförvaltning. Inspektionen finner att denna brist i objektsbeskrivningen motiverar en erinran.

Byggnadssätt

En notering om husets byggnadssätt är en obligatorisk uppgift i objektsbeskrivningen enligt 18 § fastighetsmäklarlagen. De obligatoriska uppgifter som fastighetsmäklaren för in i objektsbeskrivningen ska vara korrekta. I detta ärende har NN i objektsbeskrivningen angett att byggnadens fasad bestod av trä när den i själva verket var av tegel.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att en sådan förseelse normalt ger grund för en erinran. Det förhållandet att det har funnits bilder på tegelhuset i objektsbeskrivningen gör emellertid att förseelsen kan anses vara ringa.

Köpekontraktet

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

samband med överlåtelsen. Om inte något annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från fastighetsmäklarlagen (1995:400) och lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 41) uttalas bland annat att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna och att mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas. Det åligger fastighetsmäklaren att klargöra köpevillkorens innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

NN har medverkat till ett återgångsvillkor i form av en besiktningssklausul i köpekontraktets § 17. Av villkoret framgår det inte vem som ansvarade för att inhämta en offert från ett etablerat fackföretag eller när detta senast skulle ske. Det framgår heller inte när säljaren senast skulle ersätta kostnaderna för ett fackmannamässigt avhjälpande av eventuella fel. Dessutom innehåller klausulen begränsningar för köparens rätt att begära återgång. Det är framför allt formuleringen om fel som tidigare inte var kända som riskerar att leda till tolkningstvister mellan parterna. Fastighetsmäklarinspektionen anser att NN har medverkat till en ofullständig och oklar besiktningssklausul som har inneburit en risk för tolkningstvister mellan parterna. Förseelsen är varningsgrundande.

Anbudsförteckningen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet.

Den anbudsförteckning som NN har lämnat in är bristfällig på flera sätt. Den saknar en kontaktuppgift till den vinnande budgivaren och alla poster utom en är överstruken med status "Hoppas av – ej intresserad längre". Mäklarens yttrande kan dock tolkas som att det inte var den anbudsförteckning som Fastighetsmäklarinspektionen har fått in som parterna har fått ta del av. Det kan därför inte anses vara otvetydigt fastställt att NN har handlat i strid med sina skyldigheter i denna del.

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

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. 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).

NN medger att fyra av de av inspektionen uppmärksammade punkterna i journalen är felaktiga (se s. 4 och 5 i detta beslut) och har inte bemött inspektionens frågor om den femte. Bristerna i journalen är 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 varning för att hon har upprättat en ofullständig och oklar besiktningssklausul. I denna varning ingår en erinran för att NN:s redbarhet och lämplighet kan ifrågasättas på grund av restförda skulder, för att hon har

2015-09-23

Dnr 4.3-1099-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

upprättat en objektsbeskrivning som saknar relevanta uppgifter om driftskostnader, för att hon har upprättat en objektsbeskrivning som saknar en uppgift om gemensamhetsanläggningens förvaltning samt för att hon har upprättat en bristfällig journal.