

2015-09-23

Dnr 4.1-2033-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av fastighetsmäklarens utformning av anbudsförteckningen och journalen med anteckningar över förmedlingsuppdraget beträffande en bostadsrätt. Mäklarens omsorgsplikt i samband med budgivningen har också berörts i beslutet, liksom uppgiften om driftskostnader i objektsbeskrivningen.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en erinran.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljarna av en bostadsrätt framfört kritik mot fastighetsmäklaren NN. På Fastighetsmäklarinspektionens begäran har NN yttrat sig och har lämnat in kopior av bland annat följande handlingar.

- Uppdragsavtalet
- Marknadsföringsmaterialet
- Objektsbeskrivningen
- Anbudsförteckningen
- Överlåtelseavtalet
- Tilläggsavtalet
- Journalen

2015-09-23

Dnr 4.1-2033-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

- E-postkorrespondens med säljarna och bostadsrättsföreningen

Anmälan

Anmälarna (uppdragsgivarna) har bland annat uppgett följande.

De anlidade NN för att förmedla deras bostadsrätt. Efter att uppdraget hade avslutats, skickade hon dem en journal som de förväntades godkänna. De kan inte se att journalen utgör något mer än en rutinmässig avprickning av ett antal arbetsuppgifter och anser inte att den anger hur mäklaren faktiskt har utfört dem. De fick intrycket av att mäklaren i första hand ville skaffa en lägenhet åt en spekulant vars villa hade sålts. Hon kände uppenbarligen spekulanten innan hon fick uppdraget av dem. De fick mycket snart ett bud från denne spekulant. Det låg väsentligt under det utgångsbud som NN hade föreslagit, vilket de hade ansett vara för lågt. Spekulanten återkom med ett högre bud som var 100 000 kronor högre. De förklarade då för NN att de ville se sin lägenhet utannonserad på öppna marknaden. De var inte villiga att diskutera någon försäljning innan detta hade skett. De påpekade för mäklaren att två liknande lägenheter var utannonserade i området till högre pris. De fick upp priset något genom att inte acceptera den prisnivå som mäklaren hade föreslagit. När de förklarade detta för henne reagerade hon mycket negativt. När de till slut hade undertecknat överlåtelseavtalet, fick de veta att de liknande lägenheter som marknadsförts samtidigt i området hade sålts till ett högre pris.

Handlingarna

Av handlingarna i ärendet framgår bland annat följande. Uppdragsavtalet är daterat den 8 april 2014 och överlåtelseavtalet den 21 maj 2014. Enligt ett tilläggsavtal daterat den 11 september 2014, ändrades tillträdesdagen från den 3 oktober till den 29 september 2014.

Objektsbeskrivningen

Det finns ingen uppgift om driftskostnader i objektsbeskrivningen.

2015-09-23

Dnr 4.1-2033-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Anbudsförteckningen

Anbudsförteckningen saknar kontaktuppgifter till anbudsgivaren.

Journalen

Alla noteringar utom sju i journalen är daterade den 1 oktober 2014.

I journalen finns vidare ingen notering om följande.

1. Att mäklaren skriftligen har upplyst köparen om det ansvar som denne har för att undersöka objektet.
2. Att mäklaren har erbjudit köparen en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.
3. Att mäklaren har kontrollerat årsavgiften i nära anslutning till kontraktsskrivningen.
4. Att mäklaren har följt upp svärvillkoret om medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har i sina yttranden huvudsakligen uppgett följande.

Anmälan

I samband med säljuppstarten sattes utgångspriset 1 625 000 kr som hade angetts i uppdragsavtalet. De hade bland annat en stor annons avseende lägenheten i lokaltidningen. De som senare blev köpare kontaktade henne och visade intresse, vilket hon vidarebefordrade till uppdragsgivarna. De blivande köparna lade efter två visningar ett bud på utgångspriset, vilket uppdragsgivarna inte accepterade. Köparna höjde då budet, vilket uppdragsgivarna inte heller accepterade. Hon fick sedan ett telefonsamtal från en av uppdragsgivarna som uppgav att om köparna gick upp till 1 675 000 kr, skulle de vara beredda att acceptera det och inte gå vidare i försäljningsprocessen. Hon informerade de blivande köparna om detta. De accepterade och överlåtelseavtalet skrevs under den 21 maj 2014.

Objektsbeskrivningen

2015-09-23

Dnr 4.1-2033-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Driftskostnaderna står med i deras mäklarsystem och kunden blev informerad om kostnaderna vid visningstillfället. Driftskostnaderna utgörs av 250 kr för hushållsel. När hon upprättade objektsbeskrivningen, hämtade programmet inte in den uppgiften.

Anbudsförteckningen

Hon kan inte förklara varför kontaktuppgifterna inte kom med från visningslistan till anbudsförteckningen.

Journalen

När hon gjorde journalen var den mänskliga faktorn anledningen till att hon glömde att fylla i faktiska datum.

1. Informationen till köparen om undersökningsplikten lämnades skriftligt i objektsbeskrivningen och i överlåtelseavtalet. Dessa handlingar har också köparen signerat.
2. Köparna har skriftligen getts möjlighet att få en boendekostnads kalkyl.
3. Hon kontrollerade årsavgiften, men glömde att föra in det i journalen.
4. Hon följde upp att köparna beviljades medlemskap i bostadsrättsföreningen, vilket framgår av den inlämnade e-postkorrespondensen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarens omsorgsplikt

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse och ska inom ramen för god fastighetsmäklarsed särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

NN har bemött anmälares uppgifter om hur budgivningen gick till och har tillbakavisat kritiken. Frågan leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2015-09-23

Dnr 4.1-2033-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Objektsbeskrivningen

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska en objektsbeskrivning avseende en bostadsrätt innehålla en uppgift om bostadens driftskostnader. I fastighetsmäklarlagens förarbeten anges bland annat följande (prop. 2010/11:15 s. 58ff).

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.

[...]

Även en objektsbeskrivning avseende bostadsrätt ska innehålla uppgift om driftskostnader i den utsträckning sådana förekommer. Kostnad för sophämtning samt för vatten och avlopp brukar normalt utgöra driftskostnader för bostadsrättsföreningens fastighet men inte för den enskilda bostadsrättslägenheten.

Den objektsbeskrivning som NN har upprättat innehåller inga uppgifter om eventuella driftskostnader. Den driftskostnad som NN har uppgett att hon på annat sätt har informerat presumtiva köpare om, utgörs av hushållsström. Det har inte kommit fram några uppgifter om ytterligare driftskostnader för bostaden utöver de som ingår i avgiften till föreningen.

Fastighetsmäklarinspektionen lade i myndighetens tematiska granskning av objektsbeskrivningar under år 2014 bland annat fast att hushållsström inte är en sådan kostnad som enligt 18 § fastighetsmäklarlagen utgör en driftskostnad för en bostadsrätt. Det har alltså inte funnits någon skyldighet för NN att ange några kostnader som driftskostnader i objektsbeskrivningen.

Anbudsförteckningen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren upprätta en förteckning över de anbud som lämnas med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som har bjudits och tidpunkten för när anbudet lämnades samt villkoret för anbudet. Dokumentationen ska

2015-09-23

Dnr 4.1-2033-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget är slutfört. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som har köpt eller sålt fastigheten få tillgång till dokumentationen när uppdraget har slutförts.

Det är utrett i ärendet att anbudsförteckningen saknar kontaktuppgifter till budgivaren. Denna uppgift ska enligt lag finnas med i en anbudsförteckning. Genom att inte anteckna några kontaktuppgifter till budgivaren, har NN upprättat en ofullständig anbudsförteckning. Förseelsen är grund för en erinran. Det som NN har uppgett om att uppgiften fanns med i hennes visningslista, förändrar inte påföljdsbedömningen.

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 de av inspektionen uppmärksammade datumen i journalen är felaktiga. Hon har även uppgett att hon har utfört de moment som inte finns antecknade. Bristerna i journalen är grund för en erinran.

2015-09-23

Dnr 4.1-2033-14

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

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 hon har upprättat en anbudsförteckning som saknar kontaktuppgifter till budgivarna och för att hon har upprättat en bristfällig journal.