

2015-09-23

Dnr 4.1-2408-14

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom den 9 juni 2016 (mål nr 22926-15) avslagit mäklarens överklagande. Kammarrätten har i beslut den 3 november 2016 (mål nr 5075-16) inte meddelat prövningstillstånd. Mäklaren har överklagat Kammarrättens beslut till Högsta förvaltningsdomstolen (mål nr 226-17). Högsta förvaltningsdomstolen har i beslut den 10 juli 2017 (mål nr 6643-16) inte meddelat prövningstillstånd. Kammarrättens avgörande står därmed fast.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av om fastighetsmäklaren har uppfyllt sin skyldighet att ange driftskostnaderna i objektsbeskrivningen av en tomträtt. Mäklarens rådgivnings- och upplysningsskyldighet med anledning av vissa renoveringsbehov på byggnaden har också prövats. Även omständigheterna vid överlämnandet av journalen har berörts.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en erinran.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparna av tomträtten till en fastighet framfört kritik mot fastighetsmäklaren NN. Anmälarna har lämnat in flera ljudfiler och kopior av följande handlingar.

- Köpekontraktet
- Frågelistan
- Objektsbeskrivningen till spekulanterna
- Den objektsbeskrivning som bilades köpeavtalet
- Den skriftliga informationen om undersökningsplikten
- Besiktningssprotokollet
- Journalen
- Köpebrevet

2015-09-23

Dnr 4.1-2408-14

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom den 9 juni 2016 (mål nr 22926-15) avslagit mäklarens överklagande. Kammarrätten har i beslut den 3 november 2016 (mål nr 5075-16) inte meddelat prövningstillstånd. Mäklaren har överklagat Kammarrättens beslut till Högsta förvaltningsdomstolen (mål nr 226-17). Högsta förvaltningsdomstolen har i beslut den 10 juli 2017 (mål nr 6643-16) inte meddelat prövningstillstånd. Kammarrättens avgörande står därmed fast.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

- Likvidavräkningen
- Fastighetsutdraget

På Fastighetsmäklarinspektionens begäran har NN yttrat sig och lämnat in kopior av följande handlingar.

- Uppdragsavtalet
- Anbudsförteckningen
- Journalen
- Dokumentationen av hur hon har uppnått kundkännedom i förmedlingsuppdraget

Anmälan

De var på en visning den 1 oktober 2014. Mäklaren ska enligt lag uppmana köparna att göra en besiktning, men det gjorde inte NN. Det fanns ett två år gammalt besiktningsprotokoll och mäklaren uppgav att det mesta var åtgärdat. Golvet i gillestugan hade rivits ut och mäklaren sa att man hade möjlighet att sätta in golvvärme. Det stod i frågelistan att ”syrummet” behövde åtgärdas, men mäklaren uppgav att det redan hade torkat. I duschen såg de bland annat att brunnen var övertejpad, men mäklaren uppgav att säljarna inte använde den. På kvällen bläddrade de igenom besiktningsprotokollet och såg att där fanns flera anmärkningar. Men eftersom mäklaren hade sagt att det mesta var åtgärdat trodde de på det. När de hade kommit högst i budgivningen, frågade de mäklaren om möjligheterna att göra en besiktning. NN uppgav att säljaren då kunde välja en annan köpare. De svarade att de var nöjda eftersom de inte ville förlora sitt drömhus.

När de en tid senare var på besök i huset, pekade säljarna på ett antal saker

2015-09-23

Dnr 4.1-2408-14

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom den 9 juni 2016 (mål nr 22926-15) avslagit mäklarens överklagande. Kammarrätten har i beslut den 3 november 2016 (mål nr 5075-16) inte meddelat prövningstillstånd. Mäklaren har överklagat Kammarrättens beslut till Högsta förvaltningsdomstolen (mål nr 226-17). Högsta förvaltningsdomstolen har i beslut den 10 juli 2017 (mål nr 6643-16) inte meddelat prövningstillstånd. Kammarrättens avgörande står därmed fast.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

som behövde åtgärdas – bland annat duschen och ”syrummet”. Med undantag för ett badrum på övervåningen, insåg de att inget av det som hade påpekats i besiktningsprotokollet avseende källaren hade blivit åtgärdat. Detta bekräftades också av en ny besiktning som de beställde. När de tog upp detta med NN, svarade hon att hon inte hade sagt att det mesta var åtgärdat. Hon uppgav också att all information hade funnits i besiktningsprotokollet och objektsbeskrivningen.

Vid tillträdet uppmanade NN dem att underteckna att de bekräftade mottagandet av journalen och att de var överens med mäklaren om innehållet. Eftersom de bland annat inte var överens med mäklaren om att hon hade verkat för att de skulle undersöka fastigheten, ville de inte göra det. Mäklaren uppgav då att de fick sitta kvar på kontoret tills journalen var underskriven. De vägrade och gick därifrån utan att skriva under dokumentet.

Handlingarna

Av handlingarna i ärendet framgår bland annat följande.

Uppdragsavtalet och köpekontraktet

Uppdragsavtalet är daterat den 4 september 2014 och köpekontraktet den 3 oktober 2014.

Objektsbeskrivningen

I den objektsbeskrivning som har överlämnats till tilltänkta köpare vid visningen finns under rubriken ”Driftskostnad” ingen notering om kostnaderna för tomträttsavgälden och sotningen. I dokumentet anges under

2015-09-23

Dnr 4.1-2408-14

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom den 9 juni 2016 (mål nr 22926-15) avslagit mäklarens överklagande. Kammarrätten har i beslut den 3 november 2016 (mål nr 5075-16) inte meddelat prövningstillstånd. Mäklaren har överklagat Kammarrättens beslut till Högsta förvaltningsdomstolen (mål nr 226-17). Högsta förvaltningsdomstolen har i beslut den 10 juli 2017 (mål nr 6643-16) inte meddelat prövningstillstånd. Kammarrättens avgörande står därmed fast.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

rumsbeskrivningen att det i gillestugan finns en öppen spis som målades år 2012. Under rubriken "Byggnadssätt" står det att en sotning hade genomförts den 5 juni 2012 med godkänt resultat. Kostnaderna för tomträttsavgälden finns med i den objektsbeskrivning som utgör en bilaga till köpekontraktet.

Under rumsbeskrivningen av källarvåningen i den objektsbeskrivning som har överlämnats till tilltänkta köpare vid visningen, anges "renoveringsbehov" avseende gillestugan, ett badrum och ett hobbyrum.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har genom sitt ombud huvudsakligen uppgett följande.

Anmälan

NN bestrider att hon på något sätt har brustit i sina skyldigheter som fastighetsmäklare. Vid förmedlingen var NN väldigt tydlig med att det fanns ett relativt omfattande renoveringsbehov. I objektsbeskrivningen redovisades även tydligt, rum för rum, vilka renoveringsåtgärder som hade vidtagits och vad som återstod att renovera. Informationen baserades på säljarens uppgifter, men också på besiktningsprotokollet.

Information om undersökningsplikten lämnades vid visningen både skriftligt och muntligt. NN har flera gånger både muntligt och skriftligt uppmanat anmälarna att undersöka objektet. Vid visningen förklarade hon ingående undersökningspliktens innebörd.

NN bestrider uppgiften om att hon skulle ha uppgett att det mesta som stod i besiktningsprotokollet var åtgärdat. Det stämmer inte heller att NN skulle ha avrått anmälarna från att göra en egen besiktning. NN frågade anmälarna

2015-09-23

Dnr 4.1-2408-14

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom den 9 juni 2016 (mål nr 22926-15) avslagit mäklarens överklagande. Kammarrätten har i beslut den 3 november 2016 (mål nr 5075-16) inte meddelat prövningstillstånd. Mäklaren har överklagat Kammarrättens beslut till Högsta förvaltningsdomstolen (mål nr 226-17). Högsta förvaltningsdomstolen har i beslut den 10 juli 2017 (mål nr 6643-16) inte meddelat prövningstillstånd. Kammarrättens avgörande står därmed fast.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

innan budgivningen startade om de hade några särskilda önskemål om exempelvis besiktning. Anmälarna uppgav då att de inte hade det. En av de andra budgivarna hade för avsikt att göra en egen besiktning om de skulle vinna budgivningen. NN informerade däremot anmälarna om att säljarna hade fri prövningsrätt.

Objektsbeskrivningen

Den objektsbeskrivning som överlämnades till spekulanter vid visningen saknar uppgifter om kostnaderna för tomträttsavgälden och sotningen. Uppgifterna hade av någon anledning fallit bort, men fanns hela tiden redovisad i objektsbeskrivningen på fastighetsmäklarföretagets webbplats. Så snart NN uppmärksammades på att tomträttsavgälden inte var medtagen som en driftskostnad, rättade hon till bristen och informerade anmälarna om korrigeringen. Kostnaderna för sotning togs aldrig med eftersom säljaren uppgav att man inte hade sotat eldstaden under innehavstiden. Som bekant baseras driftskostnaderna på säljarens faktiska kostnader och inte på en förväntad kostnad utifrån en köparens perspektiv.

Journalen

Det är riktigt att NN försökte förmå anmälarna att signera journalen. När anmälarna uppgav att de inte ville godkänna journalen, ombads de i stället att bekräfta att de hade tagit emot journalen. Anmälarna ville emellertid inte signera någonting, men tog till slut emot journalen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Rådgivnings- och upplysningsskyldigheten

2015-09-23

Dnr 4.1-2408-14

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom den 9 juni 2016 (mål nr 22926-15) avslagit mäklarens överklagande. Kammarrätten har i beslut den 3 november 2016 (mål nr 5075-16) inte meddelat prövningstillstånd. Mäklaren har överklagat Kammarrättens beslut till Högsta förvaltningsdomstolen (mål nr 226-17). Högsta förvaltningsdomstolen har i beslut den 10 juli 2017 (mål nr 6643-16) inte meddelat prövningstillstånd. Kammarrättens avgörande står därmed fast.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Av 16 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) framgår det bland annat att fastighetsmäklaren ska ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Fastighetsmäklaren ska skriftligen upplysa köparen om undersökningsplikten. Mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare och ska verka för att köparen före köpet undersöker fastigheten. Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om det.

NN har bemött och tillbakavisat anmälares uppgifter om vilken information som lämnades om byggnadens skick och behovet av renovering. Denna frågeställning leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Objektsbeskrivningen

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en objektsbeskrivning.

Objektsbeskrivningen ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. I bestämmelsens andra stycke anges följande.

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader och om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar.

Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

2015-09-23

Dnr 4.1-2408-14

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom den 9 juni 2016 (mål nr 22926-15) avslagit mäklarens överklagande. Kammarrätten har i beslut den 3 november 2016 (mål nr 5075-16) inte meddelat prövningstillstånd. Mäklaren har överklagat Kammarrättens beslut till Högsta förvaltningsdomstolen (mål nr 226-17). Högsta förvaltningsdomstolen har i beslut den 10 juli 2017 (mål nr 6643-16) inte meddelat prövningstillstånd. Kammarrättens avgörande står därmed fast.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Det som i fastighetsmäklarlagen föreskrivs om fastigheter gäller också vid fastighetsmäklarens förmedling av en tomträtt. Detta följer av 2 § jämförd med 1 § samma lag.

I förarbetena (prop. 2010/11:15 s. 58) till 18 § fastighetsmäklarlagen uttalas bland annat följande om 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 §).

Uppgifter om driftskostnader är obligatoriska i en objektsbeskrivning. Kostnader för sotning och tomträttsavgäld tas uttryckligen upp i lagens förarbeten som uppgifter som ska anges under denna rubrik. Det är fastighetens och inte säljarens driftskostnader som ska anges. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har föreskrifter om rengöring (sotning) och brandskyddskontroll (MSBFS 2014:6), där det bland annat framgår inom vilka intervaller sotning ska ske beroende på anläggningens art

2015-09-23

Dnr 4.1-2408-14

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom den 9 juni 2016 (mål nr 22926-15) avslagit mäklarens överklagande. Kammarrätten har i beslut den 3 november 2016 (mål nr 5075-16) inte meddelat prövningstillstånd. Mäklaren har överklagat Kammarrättens beslut till Högsta förvaltningsdomstolen (mål nr 226-17). Högsta förvaltningsdomstolen har i beslut den 10 juli 2017 (mål nr 6643-16) inte meddelat prövningstillstånd. Kammarrättens avgörande står därmed fast.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

och användning. Det spelar ingen roll om några kostnader för sotning ännu hade uppkommit för säljaren. Mäklaren har ändå skyldighet att redovisa sådana driftskostnader, i vart fall schablonmässigt, om det finns krav på att sotning återkommande ska ske på fastigheten. Fastighetsmäklarinspektionen uppfattar NN:s hänvisning till objektsbeskrivningen på fastighetsmäklarföretagets webbplats, som att hon hade tillgång till uppgifter om fastighetens kostnader för tomträttsavgälden. Det är utrett att NN har tillhandahållit tilltänkta köpare en beskrivning som saknade information om kostnaderna för tomträttsavgäld och sotning, vilket inspektionen anser är grund för en erinran. Det förhållandet att uppgifterna har funnits med i den objektsbeskrivning som överlämnades till köparen vid kontraktsskrivningen, leder inte till någon annan bedömning.

Övrigt

Omständigheterna i samband med överlämnandet av journalen, och 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 objektsbeskrivning där driftskostnaderna för tomträttsavgälden och sotningen har saknats.