

2017-08-30

Dnr 4.1-1710-15

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom den 13 september 2018 (mål 24888-17) avslagit mäklarens överklagande.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om objektsbeskrivning och marknadsföring.

Prövning av om fastighetsmäklaren har uppfyllt sin skyldighet att ange driftskostnaderna i objektsbeskrivningen av en fastighet. Det förhållandet att mäklaren utan tillstånd från köparen har använt fastigheten i marknadsföringen av den egna mäklartjänsten har också prövats.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparna av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN. Anmälarna har bifogat kopior av objektsbeskrivningen, objektsidan på internet, köpekontraktet, depositionsavtalet och fastighetsinformationen.

NN har yttrat sig över anmälan samt gett in kopior av bland annat en blankett med uppgifter om driftskostnader, ett e-postmeddelande från köparna till honom samt ett kontoutdrag.

Anmälan

Anmälarna har uppgett i huvudsak följande.

2017-08-30

Dnr 4.1-1710-15

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom den 13 september 2018 (mål 24888-17) avslagit mäklarens överklagande.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

De köpte en fastighet som NN förmedlade. Från NN fick de felaktiga uppgifter beträffande driftskostnaderna för fastigheten. Ingenstans i objektsbeskrivningen eller i kalkylen för driftskostnader framgick det att de måste betala en obligatorisk avgift till en samfällighetsförening.

De är kritiska till att fastigheten efter den avslutade förmedlingen har marknadsförts på internet som ett referensobjekt utan att de lämnat sitt samtycke till detta.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Spekulanterna, köparna och säljarna har alla fått kopior av samma objektsbeskrivning. Objektsbeskrivningen bifogades köpekontraktet och är signerad av köparna och säljarna.

Säljarna lämnade uppgifter om driftskostnader. Driftskostnaderna noterades i en speciell blankett. Blanketten undertecknades därefter av säljarna. Avgiften till samfällighetsföreningen finns upptagen i blanketten med rätt belopp, men av förbiseende togs avgiften inte med i slutsummeringen av de olika driftskostnaderna.

Det var hans assistent som inhämtade underlaget till driftskostnadskalkylen och gjorde sammanställningen. Han borde vid en genomläsning av sammanställningen av kostnaderna ha upptäckt att avgiften saknades i slutsummeringen. Han är ansvarig för bristen i objektsbeskrivningen.

Köparna har framställt ett krav på ersättning för avgiften till samfällighetsföreningen med 53 500 kronor, vilket motsvarar den årliga samfällighetsavgiften i tio år framöver. Han har ersatt köparna i enlighet med deras krav.

Annonsen för fastigheten låg efter den genomförda förmedlingen kvar på

2017-08-30

Dnr 4.1-1710-15

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom den 13 september 2018 (mål 24888-17) avslagit mäklarens överklagande.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

internet utan köparnas samtycke. Det var ett misstag. En orsak till detta var att han ville upplysa eventuella intressenter om att fastigheten var såld.

Eftersom köparna inte har drabbats av någon ekonomisk skada anser han att påföljden bör stanna vid en erinran.

Handlingarna

Vid granskningen av de handlingar som har lämnats in i ärendet har följande uppmärksammats.

Blanketten med driftskostnader

I blanketten anges att kostnaderna till samfällighetsföreningen är 4 500 kronor. Blanketten är undertecknad av säljarna den 3 juni 2015.

Objektsbeskrivningen

I objektsbeskrivningen saknas uppgiften om avgiften till samfällighetsföreningen.

Köpekontraktet

Köpekontraktet undertecknades den 15 juni 2015.

Objektsidan på internet

Utskriften av objektsidan på internet är från den 24 september 2015. Objektssidan innehåller en bild av fastigheten samt diverse fakta om bostaden och området. Fastigheten marknadsfördes som ett referensobjekt.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Objektsbeskrivningen

2017-08-30

Dnr 4.1-1710-15

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom den 13 september 2018 (mål 24888-17) avslagit mäklarens överklagande.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en objektsbeskrivning. Objektsbeskrivningen ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Uppgifter om en fastighets driftskostnader är sådana uppgifter som är obligatoriska och som ska finna angivna i en objektsbeskrivning.

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. Avgifter till samfällighetsföreningar tas uttryckligen upp i lagens förarbeten som uppgifter som ska anges under denna rubrik. Det är fastighetens och inte säljarens driftskostnader som ska anges.

Det är utrett att NN har tillhandahållit tilltänkta köpare en objektsbeskrivning som saknat information om avgiften till en samfällighetsförening. Han har alltså inte följt bestämmelsen i 18 § fastighetsmäklarlagen.

Av 29 § fastighetsmäklarlagen framgår att den mäklare som handlar i strid mot sina skyldigheter enligt lagen ska få sin registrering återkallad av

2017-08-30

Dnr 4.1-1710-15

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom den 13 september 2018 (mål 24888-17) avslagit mäklarens överklagande.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarinspektionen eller, om det kan anses tillräckligt, meddelas en varning eller erinran. Om förseelsen är ringa får inspektionen enligt samma paragraf underlåta att meddela någon påföljd.

I förarbetena till bestämmelsen (prop. 2010/11:15 s. 40 och 65) anges följande.

Varning bör reserveras för särskilt klandervärda ageranden som, om de upprepas, kan leda till återkallelse av registreringen. En erinran bör kunna meddelas i de fall där en varning framstår som en alltför sträng påföljd men förseelsen inte är av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa. Det rör sig om fall där mäklaren handlat olämpligt men ändå inte alltför klandervärt.

[---]

En erinran kan meddelas när ett krav inte följts med regelbrottet bedöms inte vara av allvarligt slag. Ett exempel på en sådan situation är att en mäklare av ett rent förbiseende råkat ange en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen men uppgiften är så viktig att det inte är rimligt att mäklaren går fri från påföljd.

Det är inte utrett att NN medvetet har underlåtit att ange avgiften till samfällighetsföreningen i objektsbeskrivningen. Därför anser Fastighetsmäklarinspektionen att påföljden för bristen i objektsbeskrivningen bör stanna vid en varning.

Marknadsföringen utan tillstånd efter den avslutade förmedlingen

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Att en mäklare vid marknadsföringen av den egna mäklartjänsten använder information som har tagits emot vid tidigare förmedlingar är som huvudregel tillåtet endast om köpare och säljare har lämnat sitt samtycke till detta. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att inte infordra ett samtycke (lämpligen skriftligt) från både köpare och säljare om uppgifter om dem som

2017-08-30

Dnr 4.1-1710-15

Förvaltningsrätten i Stockholm har i dom den 13 september 2018 (mål 24888-17) avslagit mäklarens överklagande.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

ska användas vid marknadsföring av den egna mäklartjänsten.

Det är utrett att NN, efter det att förmedlingen hade avslutats, har marknadsfört fastigheten som ett referensobjekt utan att ha inhämtat köparnas samtycke till detta. Detta är varningsgrundande.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd av Fastighetsmäklarinspektionen.

Den sammantagna påföljdsbedömningen

Fastighetsinspektionen anser att NN ska meddelas en varning för att han har marknadsfört en fastighet som ett referensobjekt efter avslutad försäljning utan att först ha inhämtat köparnas samtycke till detta samt för att objektsbeskrivningen inte har varit fullständig.