

2018-03-14

Dnr 4.1-727-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om anbudsförteckning.

Prövning av om fastighetsmäklaren har upprättat en komplett anbudsförteckning.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

En anmälare har framfört kritik mot NN med anledning av hans hantering av ett förmedlingsuppdrag beträffande en bostadsrätt.

NN har yttrat sig i ärendet. Han har bifogat överlåtelseavtalet med bilagor, anbudsförteckningen och uppdragsavtalet.

Anmälan

Anmälan har uppgett i huvudsak följande.

Han lade flera bud på en lägenhet via sms till mäklaren. Mäklaren ringde upp honom och meddelade att han inte tänkte registrera hans anbud eftersom säljarna ville skriva kontrakt samma dag. Hans bud registrerades inte och han gick miste om lägenheten.

2018-03-14

Dnr 4.1-727-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN tillbakavisar anmälares kritik och anger i huvudsak följande.

Anmälares var otillgänglig under hela budgivningen och svarade inte på telefon eller via sms. Samma kväll som kontraktet skulle skrivas under ringde anmälares till honom. Detta efter att han vid upprepade tillfällen hade ringt och skickat meddelanden till anmälares med uppmaningar om att svara snaras eftersom kontraktet skulle skrivas under inom kort.

Anmälares undrade vad som hände. Han frågade varför anmälares inte hade svarat på hans upprepade kontaktförsök under den gångna veckan.

Anmälares svarade att han hade haft annat för sig. När han berättade för anmälares att kontraktet var på väg att skrivas under ville anmälares att ett bud på cirka "0,5 % av slutpriset" skulle registreras.

Han bedömde dock, i samråd med säljarna, att riskerna med att ta emot budet från denne dittills okända person som för stora. Dels på grund av att anmälares hade gjort sig otillgänglig under budgivningsprocessen. Dels på grund av att anmälares inte hade ett skriftligt lånelöfte och inte heller kunde skriva under kontraktet samma kväll.

Säljarna kunde välja att ingå kontrakt med den spekulant som hade vunnit den öppna budgivningen och visat ett engagemang under hela budgivningsprocessen. Alternativet för säljarna var att avboka den kontraktsskrivning som skulle ske om tio minuter och försöka boka en ny kontraktsskrivning med anmälares en annan dag. Säljarna valde att fullfölja kontraktsskrivningen med den spekulant som hade vunnit den öppna budgivningen.

Det är ofta ett snabbt tempo på den lokala bostadsmarknaden, där många unga människor lägger bud på flera objekt samtidigt och ibland hoppar av utan att kunna fullfölja sina bud. Då tvingas fastighetsmäklare att göra löpande riskbedömningar och även bedöma om spekulanter är lämpliga köpare baserat på deras beteende under budgivningsprocessen. Detta görs för att skydda samtliga parter och affären i sin helhet. Det är även en fastighetsmäklares ansvar att kvalificera både budgivare och köpare innan

2018-03-14

Dnr 4.1-727-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

kontraktet skrivs.

Handlingarna

Det högst registrerade budet i anbudsförteckningen uppgår till samma belopp som köpeskillingen i köpekontraktet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Anbudsförteckningen

Enligt 20 § första stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på objektet med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet.

Anbudsförteckningen ska göra det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som mäklaren har antecknat motsvaras av riktiga bud och att samtliga anbud som har framförts till mäklaren också har förts vidare till säljaren (prop. 2010/11:15 s. 36).

Det finns inga undantag från mäklarens skyldighet att anteckna anbud. Mäklarens ansvar i denna del är heller inte beroende av att uppdragsgivaren accepterar anbuden eller förhållanden som rör mäklaren.

Kravet på att föra en korrekt anbudsförteckning har i praxis upprätthållits med en viss stränghet. Högsta förvaltningsdomstolen har ansett att upprättandet av en anbudsförteckning är ett centralt inslag i uppdraget som fastighetsmäklare och att en avvikelse från denna skyldighet bör leda till en påföljd (HFD 2016 ref. 2).

Det är ostridigt att NN har underlåtit att registrera anmälares bud i anbudsförteckningen. Överträdelsen motiverar en varning.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon

2018-03-14

Dnr 4.1-727-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

åtgärd av Fastighetsmäklarinspektionen.