

2018-03-14

Dnr 4.1-927-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om provision och annan ersättning och journal.

Prövning av om fastighetsmäklaren felaktigt har tagit ut provision av uppdragsgivaren. Dessutom har anteckningarna över förmedlingsuppdraget i journalen granskats.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en erinran.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljaren av en fastighet (uppdragsgivaren) riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN. Anmälaren har gett in uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, journalen, köpekontraktet, ett dagboksblad från Lantmäteriet, ett depositionsavtal, två likvidavräkningar, en faktura från en annonsplats för bostäder på internet, ett kvitto från mäklaren och ett brev till mäklaren om en reklamation.

NN har yttrat sig och gett in anbudsförteckningen.

Anmälan

Anmälaren har framfört i huvudsak följande kritik.

Uppdraget innebar att NN skulle förmedla hela fastigheten, som bestod av ett

2018-03-14

Dnr 4.1-927-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

skogsskifte och ett bostadshus. Om ingen försäljning kom till stånd skulle inte någon provision betalas. Ett muntligt löfte gavs om en flyttstädning och ett upprättande av en inkomstdeklaration. Uppdragsavtalet innehöll inte någon uppgift om att kostnader för utlägg skulle betalas av uppdragsgivaren. Varken flyttstädningen eller deklarationen utfördes. Däremot fick hon betala för annonseringen på den använda annonsplatsen för bostäder på internet.

När ensamrätten enligt uppdragsavtalet löpte ut hade ingen budgivning eller försäljning skett. Hon kontaktade själv de skogsägare som hade sina skogsskiften bredvid hennes fastighet. Det resulterade i budgivningar mellan två personer. Sedan upprättades det ett köpekontrakt avseende skogsskiftet. Därefter ansökte parterna gemensamt om en fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Hon har själv fått kontakta Lantmäteriet för att påskynda ärendet. NN har tillgodofört sig provisionen ur handpenningen, trots hennes invändningar.

Hon har inte fått någon anbudsförteckning.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat följande i de ingivna handlingarna.

I uppdragsavtalet anges att uppdragsgivaren har fått och accepterat ett av mäklaren förmedlat annonserbudande från en bostadssajt på internet enligt en bilaga till avtalet. Av denna bilaga framgår att det utgår en annonsavgift om 600 kronor inklusive mervärdesskatt, som faktureras uppdragsgivaren direkt av bostadssajtens ägare.

I journalen anges det att handpenningen deponerades enligt ett skriftligt och undertecknat depositionsavtal den 29 januari 2016 och att likvidavräkningen upprättades den 1 september 2015. I journalen anges också att ett köpebrev eller köpebevis skrevs på den 4 februari 2016.

Det framgår av depositionsavtalet att det undertecknades av parterna den 26 maj 2015. Likvidavräkningen undertecknades den 4 februari 2016.

2018-03-14

Dnr 4.1-927-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

När hon träffade anmälaren kom det fram att det inte fanns någon skogsbruksplan för fastigheten. Hon rådde anmälaren att göra en sådan så att de kunde få fram värdet på skogen. Hon och anmälaren gick också igenom alla dokument. Denna genomgång inkluderade att det skulle kosta 600 kronor att annonsera på den aktuella bostadssajten och att den räkningen alltid betalas av uppdragsgivaren. En bilaga om detta följde också med uppdragsavtalet. De bestämde att fastigheten skulle annonseras utan något pris för att skapa ett intresse. Många spekulanter hörde av sig. Några var intresserade av hela fastigheten, några av bara huset och några av bara skogen. När skogsbruksplanen var färdig visade det sig att skogsvärdet var mycket högre än vad anmälaren hade trott. Då beslutade de att ha ett utgångspris. Uppgifterna i beskrivningarna uppdaterades och en ny annonsering genomfördes. Tre personer deltog på de två visningarna som hölls. En av dessa personer köpte sedan skogen.

Hon och anmälaren pratade om att någon av de andra spekulanterna kanske var intresserad av att köpa endast huset. Det visade sig att anmälaren och hennes make skulle skilja sig. Maken skulle ta över huset och bo kvar. Hon kontaktade Lantmäteriet för att undersöka hur de skulle gå till väga med fastighetsregleringen. Hon och parterna träffades sedan. Då upprättade de köpekontraktet och fyllde i ansökningshandlingarna till Lantmäteriet.

Anbudsförteckningen var en bilaga till köpekontraktet.

Handpenningen deponerades enligt depositionsavtalet. Den betalades ut i samband med att fastighetsregleringen var klar. Hon hade då missat att bocka i att den var deponerad i journalen. Men i systemet hade hon fyllt i att den var deponerad den 26 maj. Om datumet i journalen inte stämmer överens med det datum då likvidavräkningen undertecknades, beror det på att hon skapade dokumentet tidigare. Något köpebrev upprättas inte när det är en fastighetsreglering. Det finns dock inget motsvarande i journalen att fylla i.

Hennes mäklarföretag hade ett erbjudande om flyttstädning i Sundsvall när fastigheten såldes. Hon och anmälaren har inte avtalat om någon flyttstädning. Anmälares make behöll huset och det var aldrig aktuellt med

2018-03-14

Dnr 4.1-927-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

någon flyttstädning.

Deklarationen brukar hon hjälpa till med när det gäller bostadshus. Hon kan inte och brukar inte hjälpa till med deklarerationer avseende skog eller ekonomibyggnader. Då hänvisar hon i stället säljaren till en revisor.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens allmänna omsorgsplikt

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Fastighetsmäklarens ersättning

Fastighetsmäklarinspektionen är inte behörig att avgöra om en fastighetsmäklare har rätt till provision. Däremot kan inspektionen pröva om en mäklare i en ersättningsfråga har handlat på ett sätt som är förenligt med god fastighetsmäklarsed. Utredningen ger inte belägg för att NN skulle ha agerat i strid med god fastighetsmäklarsed när hon har tagit ut provisionen.

Journalen

Enligt 20 § första meningen fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Av förarbetena till bestämmelsen framgår det bland annat att skyldigheten omfattar uppgifter om när och på vilket sätt en åtgärd har vidtagits och att anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen är av särskild betydelse (prop. 2010/11:15 s. 61).

I journalen har fel datum antecknats för när handpenningen deponerades och när likvidavräkningen undertecknades av parterna. Det har också felaktigt antecknats i journalen att ett köpebrev eller köpebevis undertecknades, trots att någon sådan handling inte upprättades. Bristerna i journalen utgör grund för en erinran.

2018-03-14

Dnr 4.1-927-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Övrigt

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