

2018-03-14

Dnr 4.1-1400-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om förtroende för mäklaren.

Prövning av om fastighetsmäklaren har förmedlat en bostadsrättslägenhet i samma förening som hon själv var medlem i och därmed ägnat sig åt förtroenderubbande verksamhet. Fastighetsmäklaren hade innan förmedlingsuppdraget ingåtts anmält sitt utträde ur bostadsrättsföreningen från och med tillträdesdagen, som inträffade efter det att förmedlingsuppdraget hade avslutats.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot NN med anledning av ett förmedlingsuppdrag beträffande en bostadsrätt. Anmälaren har lämnat in marknadsföringsmaterial.

NN har yttrat sig i ärendet och lämnat in uppdragsavtalet, två överlåtelseavtal samt handlingarna ”Utträde ur föreningen [...]” och ”Ansökan om medlemskap i/utträde ur föreningen [...]”.

Fastighetsmäklarinspektionen har tillfört ärendet årsredovisningen för år 2015 avseende den aktuella bostadsrättsföreningen.

2018-03-14

Dnr 4.1-1400-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har anmälaren uppgett att NN precis hade sålt en lägenhet i en bostadsrättsförening som hon själv var medlem i.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna dokumenten enbart som underlag för bedömningen av om fastighetsmäklaren har agerat i strid med förbudet mot förtroenderubbande verksamhet.

Årsredovisningen

Av årsredovisningen för år 2015 avseende den aktuella bostadsrättsföreningen framgår det att föreningens fastigheter omfattar flerbostadshus bl.a. på de två vägar som är av intresse i detta ärende.

Bostadsrätten på vägen A

Uppdragsavtalet

NN har den 2 juni 2016 undertecknat ett förmedlingsuppdrag avseende en bostadsrättslägenhet på vägen A.

Överlåtelseavtalet

Kontraktsdatumet för bostadsrättslägenheten på vägen A är den 21 juni 2016 och tillträdesdagen den 22 juli 2016.

Bostadsrätten på vägen B

Överlåtelseavtalet B

I överlåtelseavtalet beträffande bostadsrättslägenheten på vägen B är NN

2018-03-14

Dnr 4.1-1400-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

säljare. Kontraktsdatumet är den 30 maj 2016 och tillträdesdagen är den 15 augusti 2016.

Utträdet ur bostadsrättsföreningen

NN har den 30 maj 2016 anmält sitt utträde ur föreningen från och med köparens tillträdesdag den 15 augusti 2016. Av handlingen framgår det bl.a. att detta sker under förutsättning att köparen godtas som medlem i föreningen.

Bostadsrättsföreningen har den 11 juni 2016 godkänt köparen som medlem i föreningen.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Hon sålde sin bostadsrätt på vägen B den 30 maj 2016 innan uppdragsavtalet tecknades. Hon utträdde ur bostadsrättsföreningen innan förmedlingen av bostaden på vägen A genomfördes.

Hennes utträde ur bostadsrättsföreningen på vägen B var bindande vid underskriften den 30 maj 2016, eftersom hennes köpare redan var medlem i föreningen. Utträdet registrerades dock av föreningen först den 11 juni 2016. Båda händelserna ägde dock rum innan överlåtelseavtalet tecknades på vägen A.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens allmänna omsorgsplikt

I 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) anges att fastighetsmäklaren ska 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.

Av förarbetena till 1995 års fastighetsmäklarlag framgår det att en

2018-03-14

Dnr 4.1-1400-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

fastighetsmäklare så långt som möjligt ska inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakter mellan köpare och säljare. Båda parterna ska kunna lita på att mäklaren lämnar dem fullständiga och korrekta upplysningar och bistår dem båda med åtgärder i den utsträckning som god mäklarsed kräver. Innebörden av god mäklarsed får ytterst formas av rättspraxis (se prop. 1994/95:14 s. 40 ff.).

Förbudet att ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet

Det framgår av 14 § fastighetsmäklarlagen att en fastighetsmäklare inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare.

Av förarbetena till 1995 års fastighetsmäklarlag framgår det att avsikten med förbudet bl.a. är att fånga upp tillfällena när mäklaren av olika skäl har försatt sig i en situation där han har att tillgodose även andra intressen än uppdragsgivarens och dennes motparts (prop. 1994/95:14 s. 80).

Regeringsrätten har konstaterat (RÅ 2008 ref. 63) att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en mäklare förmedlar en lägenhet i en bostadsrättsförening där han själv är medlem. Domstolen inledde avgörandet med att beskriva innebörden av en bostadsrätt och drog därefter slutsatsen att en medlem har ett ekonomiskt intresse i föreningen. Därefter uttalade Regeringsrätten att varken köpare eller säljare ska behöva befara att en mäklare påverkas av ovidkommande hänsyn vid fullgörandet av ett förmedlingsuppdrag och att en mäklare som är medlem i en bostadsrättsförening har ett eget intresse i föreningen. Regeringsrätten menade att redan misstanken att mäklaren kan tänkas ta otillbörliga hänsyn innebär att agerandet inte är tillåtet, även om mäklaren i det enskilda fallet inte har agerat otillbörligt.

I ärendet är det utrett att NN undertecknade förmedlings-uppdraget gällande bostadsrättslägenheten på vägen A den 2 juni 2016 och att tillträdesdagen var den 22 juli 2016. Det är även utrett att NN utträdde ur samma bostadsrättsförening samma dag som köparen av hennes lägenhet fick tillträde till den, nämligen den 15 augusti 2016.

NN var alltså fortfarande medlem i bostadsrättsföreningen under tiden som förmedlingsuppdraget pågick. Fastighetsmäklar-inspektionen anser att

2018-03-14

Dnr 4.1-1400-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

varken köpare eller säljare ska behöva misstänka att en mäklare påverkas av otillbörliga hänsyn i samband med förmedlingsuppdraget. En mäklare som är medlem i en bostadsrättsförening har enligt RÅ 2008 ref. 63 ett ekonomiskt intresse i föreningen. Inspektionen anser därför att NN i detta skede typiskt sett skulle ha kunnat ta andra än rent yrkesmässiga hänsyn som var ägnade att rubba förtroendet för hennes opartiskhet.

Med hänsyn till detta bedömer Fastighetsmäklarinspektionen att NN har ägnat sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för henne som mäklare i strid med 14 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen utgör grund för en varning.