

2018-03-14

Dnr 4.1-2303-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om redbarhet och lämplighet, budgivning och anbudsförteckning.

Prövning av fastighetsmäklarens redbarhet och lämplighet med anledning av en brottmålsdom. Budgivningen och anbudsförteckningen har också berörts.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en spekulant på en bostadsrättslägenhet framfört kritik mot fastighetsmäklaren NN.

Fastighetsmäklarinspektionen har i samband anmälan uppmärksammat att NN förekommer i belastningsregistret.

På inspektionens begäran har NN yttrat sig över anmälan och brottmålsdomen. Hon har lämnat in anbudsförteckningen, uppdragsavtalet, överlåtelseavtalet, mailkonversation med köparen och intyg från köparen.

Anmälan

Anmälan har anförts i huvudsak följande.

Anmälares kritik handlar om hur NN har hanterat budgivningen i samband

2018-03-14

Dnr 4.1-2303-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

med förmedlingsuppdraget. NN har vägrat att registrera anmälares bud på en annonsplats för bostadsannonser och på mäklarföretagets hemsida.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna dokumenten enbart som underlag för bedömningen av anmälares huvudsakliga kritik och fastighetsmäklarens redbarhet och lämplighet på grund av brottmålsdomen, så kallad riktad granskning. Dokumentens innehåll i övrigt har alltså inte ingått i granskningen.

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat följande vid granskningen av de ingivna handlingarna i ärendet.

Anbudsförteckningen

Enligt anbudsförteckningen lämnades två bud på lägenheten, ett av anmälares och ett bud av den som sedan köpte lägenheten.

Intyget från säljaren

Av intyget från säljaren av lägenheten framgår det bland annat att köparens bud inte var registrerat på nätet.

Brottmålsdomen

Enligt en tingsrättsdom från den 20 mars 2017 har NN dömts för bokföringsbrott till villkorlig dom i förening med dagsböter. Det framgår av domen att något annat inte är visat än att NN har begått brottet av oaktsamhet. Brottet begicks den 1 juli 2015.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har sitt yttrande uppgett i huvudsak följande.

Anmälares lade ett bud på lägenheten. Säljaren avslög budet direkt och

2018-03-14

Dnr 4.1-2303-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

lämnade i stället ett motbud. Säljaren ville inte registrera anmälares bud och någon registrering skedde därför inte. Några dagar senare visades lägenheten för en intressant som lade ett bud som accepterades av säljaren. Lägenheten såldes därefter till denna person. Eftersom säljaren var beredd att acceptera det bud som hade lämnats av den nya spekulanten och ville göra affär, registrerades inte köparens bud på hemsidan för bostadsannonsen eller på mäklarföretagets hemsida. I stället avslutades affären.

Avseende det bokföringsbrott som hon har gjort sig skyldig till anger NN följande. Det var oaktsamhet i samband med sjukdom som ledde fram till brottmålsdomen den 20 mars 2017.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Budgivningen och anbudsförteckningen

NN har bemött kritiken om hur hon har hanterat budgivningen. De två buden finns i anbudsförteckningen. Fastighetsmäklarinspektionen anser att det inte finns grund för någon påföljd i dessa frågeställningar.

Brottmålsdomen

Enligt 6 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) krävs för att en fastighetsmäklare ska registreras bland annat att mäklaren är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Enligt 29 § samma lag ska fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Om det kan anses tillräckligt får inspektionen i stället meddela en varning eller erinran. Om förseelsen är ringa får inspektionen avstå från att meddela någon påföljd.

Enligt förarbetena till 29 § fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 66 och prop. 2010/11:15 s. 64) framgår det bland annat följande. Prövningen av den personliga lämpligheten handlar om att personens allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet ska motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklare intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart.

2018-03-14

Dnr 4.1-2303-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Om det finns en indikation på att personen har begått en brottslig gärning är det i första hand fällande domar beträffande förmögenhetsbrott, ekonomisk brottslighet och våldsbrott som bör uppmärksammas. Vid prövningen bör exempelvis beaktas hur lång tillbaka i tiden som brottsligheten ligger i tiden, brottets art och svårighet, om det är fråga om enstaka brott eller flera och om det har förekommit upprepade lagföringar.

Bokföringsbrott är ett förmögenhetsbrott som i och för sig kan ge anledning att ifrågasätta en fastighetsmäklares lämplighet som mäklare. Brottet begicks dock ungefär för två och ett halvt år sedan. Det är fråga om ett enstaka brott som inte är upprepat. Med hänsyn till detta finner Fastighetsmäklarinspektionen att det inte är motiverat att meddela NN någon disciplinär påföljd med anledning av brottet.