

2018-05-16

Dnr 4.1-1441-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om omsorgsplikt, rådgivnings- och upplysningsskyldighet och överlåtelsehandlingar.

Prövning av om fastighetsmäklaren har gett köparen tillräckliga upplysningar med avseende på vilken mark som ingick i köpet. Även prövning av om fastighetsmäklaren har upprättat ett tydligt köpekontrakt ifråga om vilken mark som ingick i köpet.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har två köpare riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN:s agerande vid förmedlingen av en fastighet. Anmälarna har gett in objektsbeskrivningen, köpekontraktet, kartor, tomtbeskrivning, fastighetsinformation, sms-konversationer och e-postkonversationer.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har NN yttrat sig över anmälan. Hon har gett in objektsbeskrivningen, anbudsförteckningen, frågelistan, köpekontraktet, köpebrevet, depositionsavtalet, kartor, fastighetsinformation och en intern objektsbeskrivning.

Anmälan

POSTADRESS

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 22034, 104 22 Stockholm

BESÖKSADRESS

Våxnäsgatan 5, Karlstad

TELEFON

010-458 01 00

TELEFAX

010-224 71 10

EPOST

registrator@fmi.se

WEBBPLATS

www.fmi.se

2018-05-16

Dnr 4.1-1441-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Anmälarna har i huvudsak anfört följande. I objektsbeskrivningen fanns information om att det fanns ett arrendeavtal på 49 år för bergsslutningen upp mot skogen. I marknadsföringen på hemsidan angavs att om man står på toppen av den del som säljaren arrenderar utöver sin egna tomt så har man utsikt över Nordsjön. Under rubriken Servitut etc uppgavs på hemsidan att mark som ingår är Fastigheten 1:a, 1:b, 2:a och 2:b. På hemsidan fanns även en fastighetskarta av vilken gränserna för fastigheten 1:a framgår samt att det finns angränsande fastigheter som heter 1:b, 2:a och 2:b. På visningen uppgav NN att det inte var fråga om något arrende utan att markområdena istället ingick i köpet. När de efter visningen per e-post efterfrågade tomtgränserna uppgav hon att de på fastighetskartan på hemsidan kunde se fastigheten 1:a och att de fastigheter som säljaren hade köpt till var 1:b, 2:a och 2:b.

Vid kontraktsskrivningen upptäckte de att kontraktet endast nämnde fastigheten 1:a. NN justerade då avtalstexten genom ett tillägg om att mark som ingår är fastigheten 1:a, 1:b, 2:a och 2:b. Fastighetskartan bifogades till kontraktet. Vid tillträdet påtalade de att köpebrevet inte nämnde annat än fastigheten 1:a. NN svarade att hon inte kunde skriva ut ett nytt köpebrev på grund av att skrivaren var trasig, men att ”det vet vi ju att de ingår”.

En vecka efter tillträdet fick de kännedom om att fastigheterna 1:b, 2:a och 2:b inte ägdes av säljaren och att således endast fastigheten 1:a ingick i köpet. Först en tid efter köpet och tillträdet av fastigheten fick de del av en handling från Lantmäteriet som visade att mindre delar av fastigheterna 1:b, 2:a och 2:b hade överförts till fastigheten 1:a genom en förrättning 2001. I skriftväxling efter försäljningen har NN påstått att det är denna tidigare fastighetsreglering som hon avsåg att förtydliga genom skrivningen att mark som ingår är fastigheten 1:a, 1:b, 2:a och 2:b. De menar att det inte fanns någon som helst anledning att redogöra för tidigare förrättningar. Hennes påstående strider också mot e-postmeddelandet som de har fått från henne. De har haft en tvist med säljaren kring köpet. Säljaren har uppgett att skrivningen tillkom för att beskriva det område som säljaren arrenderade. Inte heller säljaren fick därför uppfattningen att skrivningen tog sikte på att beskriva en tidigare fastighetsreglering. Såväl säljare som köpare anser alltså att skrivningen avser områden utanför fastigheten 1:a. Tingsrätten ogillade deras talan mot säljaren då det var av NN och inte av säljaren som de hade

2018-05-16

Dnr 4.1-1441-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

förletts att tro att ytterligare mark skulle ingå i köpet.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Den fastighet som förmedlades var fastigheten 1:a, som omfattade en tomtareal om sammanlagt 1405 kvm. Det är mot denna bakgrund som hon har redovisat fastighetsbeteckning och areal. Säljaren berättade att det fanns ett arrendeavtal som varit föremål för fastighetsreglering via Lantmäteriet och att beslutet avsåg mark på de närliggande fastigheterna 1:b, 2:a och 2:b. Något arrendeavtal kunde dock inte säljaren ta fram och det rådde osäkerhet om omfattningen av arrendeavtalet. Vid kontakt med Lantmäteriet fick hon del av beslutet att fastigheten 1:a erhållit markområden från de andra angivna fastigheterna. Detta är anledningen till att det i överlåtelseavtalet kommit att införlivas information om mark som ingår. Uppgiften kan dock inte ses som någon utfästelse eller överlåtelse avseende de övriga fastigheterna.

Hon har försökt se till att alla fick del av så mycket korrekt information som möjligt. Beslutet om fastighetsregleringen lämnades vid visningen av fastigheten. Anmälarna fick även del av utdrag från fastighetsregistret inför köpet av fastigheten. Både e-postkonversation samt information från hennes sida har skett för att förtydliga beslutet om fastighetsreglering från 2002 samt vilka arealer som ingick i köpet, dvs att man köpte fastigheten 1:a som genom fastighetsregleringsbeslut från 2002 fått en total areal om 1 405 kvm då man erhöll fastigheterna 1:b, 2:a och 2:b.

Säljarna sålde sin fastighet så som den hade marknadsförts och köparna hade fått del av både korrekt tomtkarta och regleringsbeslut samt information om vad som ingick i överlåtelsen. Det fanns inga oklarheter i denna del.

Handlingarna

Köpekontraktet

I köpekontraktet anges bl.a. följande

Köpeobjekt

Fastigheten [fastigheten 1:a]

2018-05-16

Dnr 4.1-1441-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

med adress [...]

I det följande kallad fastigheten.

§ 3 Rättigheter och belastningar

Säljaren garanterar

- att fastigheten endast belastas av följande servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätning- eller kvarstadsanteckningar; samt att fastigheten har del av följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar

Mark som ingår är [fastigheten 1:a, 1:b, 2:a och 2:b]

Av köpekontraktet framgår, under rubriken Handlingar, att köparen tidigare fått, tagit del av och är införstådd med bl.a. kopia av tomtkarta.

Under rubriken Bilagor anges att bl.a. objektsbeskrivningen och utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister utgör bilagor till köpekontraktet.

E-postkonversationen

I den e-postkonversation som har getts in av anmälarna framgår att en av anmälarna den 9 mars 2014 skrev bl.a. följande till NN.

Hej vi är intresserade av huset. En viktig del för oss är var tomtgränsen går så återkom gärna så snart som det är klart.

NN svarade den 10 mars 2014 och skrev då bl.a. följande.

Om du går in på objektet antingen på [...] eller på min hemsida klicka fram till fastighetskartan. Fastigheten heter [fastigheten 1:a] och de fastigheter som säljaren har köpt till är [1:b, 2:a och 2:b] På kartan ser du vart gränserna är.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Informationen om tomtgränsen

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intressen.

Av 16 § fastighetsmäklarlagen följer att fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Vidare anges att om

2018-05-16

Dnr 4.1-1441-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta.

Den information om tomtgränsen som NN lämnade till en av anmälarna per e-post är inkorrekt. Visserligen hade fastigheten 1:a tillförts mark från de andra tre fastigheterna. Av e-postmeddelandet får man dock intrycket att de tre fastigheterna i sin helhet hade köpts till och nu ingick i fastigheten 1:a, vilket inte var fallet. På den karta som NN hänvisade till i sitt e-postmeddelande framgick de fastighetsgränser som hade fastställts genom fastighetsregleringen. Att hänvisa till denna karta (med korrekta tomtgränser) och ange att säljaren hade köpt till andra angränsande fastigheter som är utmärkta på kartan blir vilseledande. NN har enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning agerat i strid med omsorgsplikten.

Mot bakgrund av bl.a. vad anmälaren skrev i sitt e-postmeddelande till NN måste hon också ha förstått att tomtgränsen var en omständighet som kunde antas ha betydelse för anmälarna. Att NN inte lämnade korrekt och tydlig information avseende tomtgränsen måste därför även anses strida mot hennes upplysningsskyldighet.

NN har bl.a. gjort gällande att marknadsföringen var korrekt avseende tomtens storlek och att anmälarna hade fått del av fastighetsutdrag från Lantmäteriet. Fastighetsmäklarinspektionen anser inte att dessa omständigheter fritar NN från ansvar för den felaktiga information hon lämnat. Bristerna i omsorgsplikt och upplysningsskyldighet utgör grund för en varning.

Köpekontraktets utformning

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Ett grundläggande krav som måste kunna ställas på utformningen av en så betydelsefull handling som ett köpekontrakt är att innehållet är korrekt och att det utformas på ett tydligt sätt.

2018-05-16

Dnr 4.1-1441-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

NN har i ett köpekontrakt som avser försäljningen av en (1) fastighet angett att även mark som avser tre andra fastigheter ingår i köpet. NN har anfört att formuleringen tillkom för att tydliggöra resultatet av en tidigare fastighetsreglering. Det var dock endast delar av de tre fastigheterna som hade tillförts den aktuella fastigheten. Uppgiften i köpekontraktet om mark som ingår är därför inkorrekt. Fastighetsregleringen hade dessutom gjorts många år innan försäljningen ägde rum och det fanns en tomtkarta i marknadsföringsmaterialet som visade hur gränsdragningen såg ut efter fastighetsregleringen. Med hänsyn till dessa omständigheter har formuleringen inneburit att köpekontraktet blivit otydligt, vilket har medfört en betydande risk för tvist. Utformningen av köpekontraktet i denna del utgör grund för en varning.

Påföljden

Fastighetsmäklarinspektionen anser att det finns anledning att meddela NN en varning. Varningen avser dels de brister hon gjort sig skyldig till ifråga om sin omsorgsplikt och upplysningsskyldighet och dels bristerna i utformningen av köpekontraktet. Dessa förseelser bedöms vara varningsgrundande var för sig.

Övrigt

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