

2018-05-16

Dnr 4.1-2122-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av om fastighetsmäklaren har varit skyldig att ge köparen nödvändig information om vad som gällde i fråga om rätten till återgång av köpet när hon dagen innan återgångsfristen löpte ut hade kontaktat mäklaren och uppgett att hon ville förlänga återgångsklausulen samt bett honom återkoppla.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en köpare framfört kritik mot NN med anledning av ett förmedlingsuppdrag beträffande en bostadsrätt. Anmälaren har lämnat in flera e-postkonversationer och skrivelser samt ett utdrag ur ett överlåtelseavtal.

NN har yttrat sig i ärendet och lämnat in uppdragsavtalet, överlåtelseavtalen och journalen samt ett yttrande till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd den 6 september 2017.

Anmälan

Anmälaren har uppgett i huvudsak följande.

2018-05-16

Dnr 4.1-2122-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Det stod tydligt i återgångsklausulen att hon och hennes särbo före den 5 februari 2016 måste säga upp avtalet till säljaren skriftligen för att köpet skulle återgå. Hon ringde NN i slutet av januari 2016 för att fråga hur hon skulle formulera uppsägningen. Då sa han ”Du kan säga upp avtalet eller så kan du förlänga det. Mejla mig om du vill förlänga en månad, så pratar jag med säljaren och återkopplar till dig.” Hon och hennes särbo bestämde sig för att ge hennes lägenhet en chans till och skrev ett mejl till NN om förlängning och datum då förlängningen skulle upphöra. Hon tog för givet att hon skulle avsluta avtalet efter förlängningen och inte innan. Hon bad NN att bekräfta hennes mejl, vilket han inte gjorde. Efter ett par dagar ringde hon upp honom och han bekräftade då att han hade fått mejlet. Han sa också att säljaren hade gått med på en förlängning.

En dryg vecka senare ringde NN upp och sa att de inte hade sagt upp avtalet i tid. Först pratade han om att de skulle ha sagt upp avtalet fem dagar före månadsskiftet. Hon hävdade att han hade fel, att det skulle vara fem dagar efter månadsskiftet. Han sa att han skulle kolla upp det och återkomma. NN återkom aldrig, han hade tagit fel. Då försökte han en annan väg. Vid nästa telefonsamtal sa han att hon inte hade skickat mejlet om förlängning till säljaren utan bara till honom. Vid ett senare tillfälle frågade hon NN om han inte hade sett att mejlet bara var skickat till honom. Han förklarade då att han inte hade tid att läsa alla mejl som han fick och hävdade att de var bundna vid köpet.

Säljaren menade att det bara var det skriftliga som gällde vilket i och för sig stämmer, men får man fel information från mäklaren så är det ju inte så lätt att veta vad som är rätt eller fel.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Han gick igenom villkoret med parterna vid kontraktsskrivningen och repeterade samma information till anmälaren vid flera tillfällen under processen, dvs. att en hävning skulle framställas skriftligen till säljaren. De diskuterade olika former av tilläggsavtal men fick inte fram något avtal som

2018-05-16

Dnr 4.1-2122-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

säljaren gick med på. Anmälaren verkar tro att han som ansvarig fastighetsmäklare kan upprätta ett bindande tilläggsavtal utan säljarens medgivande och underskrift.

Handlingarna

Av handlingarna i ärendet framgår i huvudsak följande.

Köpekontraktet

Enligt köpekontraktets 11 § kunde avtalet återgå om anmälaren och hennes särbo inte lyckades sälja sin nuvarande bostad för minst 2 200 000 kr senast den 30 januari 2017 samt om de skriftligen begärde återgång till säljaren senast fem arbetsdagar efter detta datum. Begäran om återgång skulle alltså framställas senast den 4 februari 2017.

E-postkonversationen

Av ett e-postmeddelande skickat från anmälaren till NN den 3 februari 2017 framgår följande.

”Hej [mäklarens namn], vill förlänga det villkorade avtalet från den 27:e november – 16 februari månad ut, alltså tom 28:e februari. Bekräfta gärna detta.”

Yttrandet till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd

Av yttrandet till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd framgår att NN har uppgett i huvudsak följande.

Vid månadsskiftet januari-februari 2017 kontaktade anmälaren honom per telefon för att diskutera återgång av avtalet. Under samtalet togs även frågan om en eventuell förlängning av återgångsvillkoret upp. Han åtog sig att informera säljaren om att anmälaren var intresserad av att förlänga återgångsvillkoret eftersom anmälaren och hennes särbos bostad fortfarande inte hade blivit såld.

Han informerade säljaren om att anmälaren och hennes särbo önskade

2018-05-16

Dnr 4.1-2122-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

förlänga svävar klausulen. Säljaren lämnade dock inte något besked om sin inställning till en eventuell förlängning, utan meddelade att han skulle fundera på frågan. Det var därför aldrig aktuellt att upprätta något tilläggsavtal. Han har inte gett anmälaren besked om att säljaren gått med på en förlängning.

Anmälaren och hennes särbo har fått tydlig information såväl genom köpeavtalet som muntligen från honom om att det ålåg dem att kontakta säljaren och begära en förlängning eller säga upp avtalet, och de måste ha förstått att de skulle bli bundna att fullfölja köpet om så inte skedde. Anmälaren har inte, utan att ha fått något besked härom, kunnat utgå från att säljaren godtog en förlängning och förhålla sig passiv.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

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.

I ärendet är det utrett att NN åtagit sig att föra fram önskemålet om en förlängning till säljaren. Han har uppgett att anmälaren och hennes särbo, när de inte fick någon återkoppling på sitt önskemål, borde ha insett att säljaren inte accepterade en förlängning. Det är även utrett att anmälaren i ett e-postmeddelande till NN den 3 februari 2017, dvs. dagen innan fristen för att begära återgång av köpet löpte ut, bad om en förlängning. Det framgår att anmälaren särskilt bad NN att återkoppla.

Fastighetsmäklarinspektionen har tidigare i ärende 4-1066-03 (årsboken 2004-04-21:1) ansett att en mäklare varit skyldig att påminna köparen om att en begäran om återgång måste lämnas till säljaren inom återgångsfristen. I ärendet hade köparen kontaktat mäklaren strax innan återgångsfristen löpte ut och uppgett att han behövde mer tid.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att NN i det aktuella läget borde ha återkopplat till anmälaren och berättat att säljaren ännu inte hade accepterat en förlängning samt påmint om återgångsfristen. Detta har han inte gjort.

2018-05-16

Dnr 4.1-2122-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att NN har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte ge anmälaren nödvändig information om vad som gällde i fråga om rätten till återgång av köpet. För detta ska han varnas.

Övrigt

Vad som i övrigt har framkommit i ärendet föranleder inte någon åtgärd av Fastighetsmäklarinspektionen.

Påföljd

NN meddelas en varning för att ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte ha gett köparen nödvändig information om vad som gällde i fråga om rätt till återgång av köpet.