

2018-05-16

Dnr 4.1-2213-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### Saken

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

Prövning av om fastighetsmäklaren har agerat i strid med en mäklares allmänna upplysningsskyldighet när han svarat nekande på om en fastighet hade besiktigats, trots att han fått tydliga indikationer på att så skett.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

### Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en köpare riktat kritik mot NN med anledning av hans agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har kommit in med e-postkonversation.

NN har yttrat sig i ärendet och lämnat in besiktningssprotokollet, objektsbeskrivningen, köpekontraktet, journalen, anbudsförteckningen och en frågelista.

### Anmälan

Anmälaren har i huvudsak uppgett följande.

Han deltog i budgivningen av en fastighet och vann budgivningen. Efter att köpekontraktet hade undertecknats lät de besiktiga fastigheten av en

2018-05-16

Dnr 4.1-2213-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

auktoriserad besiktningsman. På grund av de allvarliga fel och brister som besiktningsmannen hittade ville de få nedsatt köpeskillning. Säljaren gick dock inte med på att sätta ner köpeskillingen varmed de hävde köpet. Informationen om felen och bristerna skickades till NN.

När han sedan noterade att fastigheten åter igen ligger ute till försäljning skickade en kompis till honom en förfrågan till NN om huruvida det bl.a. fanns några kända fel på huset och om huset var besiktigt. På detta svarade NN "[...] Inte besiktigt, inga större fel."

Han tror att detta är en lögn från NN:s sida, eftersom han uppenbarligen måste ha känt till de allvarliga problemen med huset.

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

NN har uppgett i huvudsak följande.

På frågan om huset var besiktigt svarade han nej eftersom han inte hade något besiktningsprotokoll som kunde göra gällande detta. Det enda han hade var en egen avskrift på två punkter med egna kommentarer som anmälaren hade skickat till honom. Slutsatsen blev att fastigheten mest troligt var besiktigt men den nye spekulanten efterfrågade ett protokoll som han inte kan redovisa innehållet i. Därför svarade han nej.

Han misstänker att den brännande punkten för anmälaren, och anledningen till anmälan, var att säljaren inte gick med på anmälarens krav på prisavdrag.

### **Handlingarna**

Fastighetsmäklarinspektionen har i handlingarna uppmärksammat huvudsakligen följande.

### **Journalen**

I journalen har NN antecknat att köparen låtit besiktiga fastigheten den 21 augusti 2017.

2018-05-16

Dnr 4.1-2213-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### **E-postmeddelandena**

Av ett e-postmeddelande skickat från anmälaren till NN den 22 augusti 2017 framgår att anmälaren ska ha redogjort för visst innehåll av ett besiktningssprotokoll. Vidare framgår information om besiktningssmannen, bl.a. namn och företagsnamn.

Av ett e-postmeddelande skickat från en spekulant till NN den 9 oktober 2017 framgår i huvudsak följande.

”[...] Är huset besiktigt och finns det besiktningssprotokoll, några kända fel på huset? [...]”

På detta har NN svarat i huvudsak följande.

”[...] Inte besiktigt, inga större fel. [...]”

### **Fastighetsmäklarinspektionens bedömning**

En fastighetsmäklare ska, i den utsträckning god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om överlåtelsen och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Detta framgår av 16 § första stycket fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att NN enligt en anteckning i journalen har noterat att anmälaren låtit besiktiga fastigheten. Av det e-postmeddelande som anmälaren skickade till honom framgick att anmälaren skulle ha låtit besiktiga fastigheten. Av NN:s yttrande går även att utläsa att köpet hävdades mot bakgrund av resultatet av ett besiktningssprotokoll. Mot denna bakgrund anser inspektionen att det är visat att NN har förstått att fastigheten hade besiktigats. Genom att i det läget ha svarat en spekulant att någon besiktning inte hade skett, och genom att dessutom ange att det inte fanns några kända fel på fastigheten, anser Fastighetsmäklarinspektionen att NN har agerat i strid med sin allmänna upplysningsskyldighet. För detta agerande ska NN meddelas en varning.

2018-05-16

Dnr 4.1-2213-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

**Övrigt**

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