

2018-05-16

Dnr 4.1-2336-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om anbudsförteckning, budgivning, omsorgsplikt och marknadsföring.

Prövning av om fastighetsmäklaren har uppfyllt sin skyldighet att upprätta en fullständig anbudsförteckning. Dessutom innehåller beslutet en bedömning av fastighetsmäklarens hantering av budgivningen och om mäklaren har beaktat uppdragsgivarens ekonomiska intressen. I beslutet har även marknadsföringen av bostadsrätten berörts.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljaren framfört kritik mot fastighetsmäklaren NN beträffande försäljningen av en bostadsrätt som han hade i uppdrag att förmedla. Anmälaren har bland annat gett in sms-konversationer mellan henne och mäklaren samt mellan spekulanter och mäklaren.

På Fastighetsmäklarinspektionens begäran har NN yttrat sig och gett in uppdragsavtalet, överlåtelseavtalet, depositionsavtalet, objektsbeskrivningen, anbudsförteckningen, ett yttrande till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd, en skrivelse till säljarens ombud, en e-postkonversation med köparna, journalen och marknadsföring.

2018-05-16

Dnr 4.1-2336-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Anmälan

Anmälan har uppgett i huvudsak följande.

Hon anser att NN inte har bistått henne med korrekt beslutsunderlag under försäljningen av bostadsrätten. Hon anser att han har lämnat felaktig information till henne om att han hade kontaktat alla spekulanter och att ingen var villig att lämna något mer bud trots att han inte hade gjort det. Mäklaren har också använt fotoshoppade bilder i marknadsföringen som visar att en eld brinner i en kakelugn i bostadsrätten trots att hon hade informerat honom om att hon inte visste om den fungerade.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Han har framfört samtliga bud till sin uppdragsgivare. Det första budet om 7 200 000 kronor lämnades av budgivaren ett den 29 januari 2015 klockan 14:33. Budet meddelades alla spekulanter som var på visningen. Ett andra bud om 7 400 000 kronor lämnades klockan 17:02 samma dag av budgivaren två. Även det budet meddelades övriga spekulanter. Budgivaren två kontaktade honom två timmar senare och framförde ett villkorat bud om 7 800 000 kronor. Villkoret bestod i att affären skulle avslutas samma dag. Budet framfördes till säljaren som inte accepterade det. Budgivaren två höjde då budet till 7 900 000 kronor med samma villkor. Säljaren tackade nej även till det budet. Ett sista bud lämnades av budgivaren två om 7 950 000 kronor med samma villkor. Säljaren tackade ja till budet och köpekontraktet undertecknades samma kväll.

De tre sista buden som lämnades av budgivaren två var direkta höjningar av budgivarens egna högsta bud. Därför har han inte noterat dem i anbudsförteckningen. Han har i efterhand förstått att buden skulle ha noterats och har tagit lärdom av det. Eftersom de övriga spekulanterna inte hade lämnat något bud tidigare i processen uppfattade han det som att det inte fanns fler intresserade. Han är av uppfattningen att säljaren hade meddelat såväl honom som köparna att kakelugnen i bostadsrätten var eldningsbar.

2018-05-16

Dnr 4.1-2336-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

När en tid för fotografering av bostadsrätten bokades in frågade säljaren honom till och med om det vid fotograferingen skulle brinna en eld i kakelugnen eller om en eld kunde läggas till på fotot i efterhand. Eftersom säljaren inte ville lämna elden i kakelugnen obehövad kom de överens om den senare lösningen.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna dokumenten enbart som underlag för bedömningen av de berörda frågeställningarna, så kallad riktad granskning. Dokumentens innehåll i övrigt har alltså inte ingått i granskningen.

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat följande i de ingivna handlingarna.

Anbudsförteckningen

Den anbudsförteckning som NN har kommit in med innehåller ett bud om 7 200 000 kronor lämnat av budgivaren ett och ett bud om 7 400 000 kronor lämnat av budgivaren två. Förteckningen innehåller inte buden 7 800 000, 7 900 000 och 7 950 000 kronor.

Sms-konversationen mellan anmälaren och NN

I ett sms till mäklaren torsdagen den 29 januari 2015 klockan 19:55 skrev anmälaren följande till mäklaren.

Hej [mäklarens namn], jag vill sälja för 8 miljoner, eller vänta och sälja när jag har hittat den lägenhet som jag vill ha. (...)

Sms-konversationen mellan budgivaren ett och NN

Av en sms-konversation mellan budgivaren ett och NN framgår det att budgivaren ett klockan 9:36 fredagen den 30 januari 2015 skickade ett sms till mäklaren där han meddelade att han skulle återkomma under dagen. NN svarade cirka 20 minuter senare följande:

Hej tack för visat intresse för [bostadsrättens adress] där säljaren igår fick ett bud på 7950 000 som de valde att ta så

2018-05-16

Dnr 4.1-2336-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

lägenheten är såld (...).

Sms-konversationen mellan spekulanten ett och NN

Av en sms-konversation mellan en spekulant och mäklaren framgår följande.

Mäklaren skickade torsdagen den 29 januari 2015 följande sms till spekulanten.

Hej Gällande [bostadsrättens adress] så har vi bud på 7,4 milj vill förvarna att de kan bli avslut innan helgen. meddela dit intresse mvh NN

Spekulanten svarade följande.

Hej, vi är väldigt intresserade. Kan även skippa tanken kring att utöka badrummet om det inte går igenom men köket måste öppnas och jag vill bara ta en check med föreningen kring det (kan inte tänka mig det ska vara något problem då väggen inte var bärande) sen lägger vi ett bud. Ska du eller jag kontakta styrelsen? (...)

NN skrev.

Kollar m ordförande

Spekulanten svarade.

Toppen!

Fredagen den 30 januari klockan 9:22 skrev spekulanten.

Hej [mäklarens namn], inte hört något mer ang. [bostadsrättens adress]. Fick du tag i ordföranden? Ring mig gärna. (...)

NN svarade.

Hej tack för visat intresse för [bostadsrättens adress] där säljaren igår fick ett bud på 7 950 000 som de valde att ta så lägenheten är såld (...).

Sms-konversationen mellan spekulanten två och NN

Av en sms-konversation mellan en annan spekulant och mäklaren framgår följande.

2018-05-16

Dnr 4.1-2336-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Spekulanten skickade följande sms till mäklaren.

Hej! Har ni kommit igång med budgivningen på
[bostadsrättens adress]? (...)

Mäklaren svarade spekulanten.

inget bud ännu ringer nu på spekulanterna från igår (...)

Spekulanten svarade följande.

Ok! Tack!

NN svarade följande.

Hej Gällande [bostadsrättens adress] så har vi bud på 7,4 milj
vill förvarna att de kan bli avslut innan helgen. meddela dit
intresse mvh NN

Spekulanten skickade följande svar.

Vi är på, men avvaktar bud!

Dagen efter skickade spekulanten följande sms.

Finns det möjlighet att titta på lgh idag?

NN svarade följande.

Hej tack för visat intresse för [bostadsrättens adress] där
säljaren igår fick ett bud på 7950 000 som de valde att ta så
lägenheten är såld (...)

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Budgivningen och omsorgsplikten

Av 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) framgår det att en fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intressen. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Av förarbetena till 8 § fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 42 och prop. 2010/11:15 s. 24 och s. 49) framgår det bland annat att mäklaren inom ramen för omsorgsplikten ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse,

2018-05-16

Dnr 4.1-2336-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

men att det inte förväntas av mäklaren att han eller hon iakttar strikt neutralitet när det gäller till exempel förmedlingsobjektets pris. I skyldigheten att ta hänsyn till uppdragsgivarens ekonomiska intressen ligger först och främst att mäklaren ska ge råd om hur uppdragsgivaren bör handla, om prissättningen och om huruvida lämnade anbud bör godtas eller om fastigheten istället bör visas på nytt. Mäklaren ska exempelvis ge råd om hur objektet ska marknadsföras och huruvida det ska vara en budgivning.

Hantering av budgivningen är inte reglerad i lag. Enligt god fastighetsmäklarsed har en fastighetsmäklare emellertid en undantagslös skyldighet att ta emot och vidarebefordra inkomna bud till sin uppdragsgivare tills dess att ett köpekontrakt har undertecknats. Fastighetsmäklaren ska även vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet. Det är säljaren som tar ställning till en spekulants villkor för ett bud och hur villkoret ska få påverka budgivningen.

Det framgår av de ingivna sms-konversationerna att flera spekulanter hade uttalat ett konkret intresse för bostadsrätten till NN den 29 januari 2015, det vill säga samma dag som köpekontraktet ingicks. En av spekulanterna skrev till och med i meddelandet till mäklaren att han skulle lämna ett bud efter att ett förhållande hade kontrollerats med bostadsrättsföreningens styrelse. Trots detta genomfördes försäljningsprocessen mycket snabbt och avslutades redan på kvällen samma dag som budgivningen hade inletts.

I ärendet är det utrett att NN inte kontaktade dessa spekulanter efter att de hade framfört sitt intresse för att säkerställa ifall de avsåg att lämna bud. NN har redogjort för att han av faktumet att någon spekulant inte tidigare i processen hade lämnat anbud drog slutsatsen att de inte heller senare avsåg att göra det. Fastighetsmäklarinspektionen anser med anledning av att flera spekulanter hade uttalat ett sådant uttryckligt intresse för bostadsrätten efter att NN hade informerat dem om det då senaste lämnade anbudet inte hade anledning att anta att det saknades anledning att kontakta dem innan försäljningsprocessen avslutades.

Såvitt Fastighetsmäklarinspektionen kan bedöma har NN inte heller på ett godtagbart sätt informerat uppdragsgivaren om vilka åtgärder som vid tillfället hade varit lämpliga att vidta för att få ett högre försäljningspris trots att anmälaren hade uttryckt till honom under kvällen att hon inte ville sälja bostadsrätten för under 8 miljoner utan att hon i så fall hellre ville vänta och

2018-05-16

Dnr 4.1-2336-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

sälja den senare. NNs agerande har såvitt inspektionen kan bedöma inte tillvaratagit säljarens vilja. Inspektionen menar att NN inte på ett tillfredsställande sätt har tillvaratagit uppdragsgivarens ekonomiska intressen och verkat för att säljaren får det högsta möjliga slutpriset vid försäljningen. Fastighetsmäklarinspektionen anser att han har åsidosatt sin omsorgsplikt och god fastighetsmäklarsed på ett sätt som är varningsgrundande.

Anbudsförteckningen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet.

Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som har köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen när uppdraget slutförts.

Anbudsförteckningen ska göra det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som mäklaren har framfört motsvaras av riktiga anbud och att samtliga bud som har framförts till mäklaren också har förts vidare till säljaren (prop. 2010/11:15 s. 36). Det finns inga undantag från mäklarens skyldighet att anteckna bud.

En korrekt förd och riktigt hanterad anbudsförteckning tjänar flera syften, varav ett av de viktigaste är att värna om de skilda intressen som ingår i mäklarens roll att iaktta. Avsikten är också att göra budgivningsförfarandet mer transparent och syftar därmed till att öka förtroendet för förfarandet. En sådan förteckning måste därför anses tillhöra de centrala inslagen i ett förmedlingsuppdrag (jämför Högsta förvaltningsrättens dom den 20 januari 2016 i mål nr 3567–14).

Det är i ärendet utrett att tre av de lämnade buden saknas i den upprättade anbudsförteckningen. Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att den anbudsförteckning som NN har upprättat är ofullständig på ett sätt som utgör grund för att meddela honom en varning.

Marknadsföringen

Av 10 § marknadsföringslagen (2008:486) framgår det bland annat att en

2018-05-16

Dnr 4.1-2336-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

näringsidkare vid marknadsföringen inte får använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet. En näringsidkare får inte heller utelämna väsentlig information i marknadsföringen av sin egen eller någon annans näringsverksamhet. Med vilseledande utelämnande avses även sådana fall när den väsentliga informationen ges på ett oklart, obegripligt, tvetydigt eller annat olämpligt sätt.

Enligt 8 § marknadsföringslagen är marknadsföring som är vilseledande enligt 10 § att anse som otillbörlig om den påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut. En fastighetsmäklare har en skyldighet att se till att den i förmedlingen använda marknadsföringen inte är vilseledande. Det innebär bland annat att mäklaren ska använda sig av beskrivningar och bildmaterial som återger objektet på ett korrekt sätt. En objektsbeskrivning som tillhandahålls tilltänkta köpare är att anse som marknadsföringsmaterial.

En fungerande kakelugn får i allmänhet anses vara av betydelse för en spekulant och uppgiften utgör väsentlig information.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att NN genom att använda ett fotomontage i marknadsföringen har riskerat att vilseleda spekulanter om kakelugnens skick. Inspektionen anser att mäklaren i marknadsföringen skulle ha informerat om att bilden utgjorde ett fotomontage. Agerandet står i strid med god fastighetsmäklarsed och motiverar en varning.

Övrigt

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

Påföljden

NN meddelas en varning för att han har brustit i sin omsorgsplikt genom att han inte har tillvaratagit uppdragsgivarens ekonomiska intressen, för att han har upprättat en anbudsförteckning som är ofullständig genom att tre stycken bud saknas och för att han har använt sig av vilseledande marknadsföring.