

2018-05-16

Dnr 4.1-1662-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om deposition, opartiskhet, ombud, objektsbeskrivning och kontraktsskrivning.

Prövning av om mäklaren har upprättat köpeavtalet och flera tilläggsavtal gällande arbeten som säljaren skulle utföra på fastigheten med tillräcklig omsorg. Frågan om hur mäklaren har hanterat deponerade medel med anledning av en tvist mellan parterna har också prövats. Även frågan om mäklaren har agerat opartiskt har berörts, liksom frågan om mäklaren har agerat ombud när han intygat sakomständigheter på ett kravbrev från köparen till säljaren.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar dig en varning.

### Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik framförts mot dig. Till anmälan har fogats köpekontraktet, ett tilläggsavtal, en kallelse till slutuppgörelsen, ett brev från köparen till säljaren där även mäklaren intygat vissa sakomständigheter.

Du har yttrat dig i ärendet och tillbakavisat anmälarens kritik samt gett in köpekontraktet, ett tilläggsavtal till köpekontraktet, köpebrevet, en kallelse till ett möte, en dokumentation över nedsättning av deponerade medel hos länsstyrelsen, objektsbeskrivningen och uppdragsavtalet.

2018-05-16

Dnr 4.1-1662-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### Anmälan

Anmälaren har uppgett i huvudsak följande.

Han kontaktade dig under juli månad 2016 och frågade dig om du ville förmedla hans fastighet. Du värderade fastigheten till 650 000 kr. Det dröjde inte länge förrän du ringde upp honom och uppgav att du eventuellt hade en köpare. Du gav samtidigt honom rådet att pruta till 600 000 kr för en snabb och smidig affär.

De skrev på köpekontraktet den 8-9 augusti 2016. I kontraktet åtog han sig som säljare att göra vissa hantverksarbeten på huset.

De arbeten som skulle utföras var bortforsling och sanering av oljetanken, ta bort eternitplattorna från garaget och brädfodra det, ta bort eternitplattorna från gaveln och skorstenen samt montera ett fönster. Vad gäller fönstret så skulle köparen betala kostnaden för själva fönstret. I tilläggsavtal den 28 oktober 2016 förlängdes fristen för dessa arbeten och det avtalades även om att han som säljare, som säkerhet för arbetenas färdigställande, skulle deponera 50 000 kr hos dig fram till den tidpunkt då han hade slutfört dessa arbeten.

När han ville ha betalt för fönstret lyckades han inte få tag på köparen. Även du var svår att få tag på. När han väl fick tag på dig under våren 2017, fick han reda på att köparen hade sagt åt dig att inte betala ut de deponerade pengarna. Anledningen till detta var att han inte var färdig med arbetena på huset.

Han bad dig då att se till att allt skulle bli klart, eftersom du hade lovat honom en snabb och smidig affär. Du kallade då till en slutlig uppgörelse mellan parterna. Du ville dock inte svara på vad uppgörelsen gällde. Han gick dit, men köparen uteblev. Köparen hade meddelat dig att hon inte ville träffa eller prata med honom samt att hon ville ha de deponerade 50 000 kronorna.

Några dagar senare fick han reda på att du hade deponerat dessa pengar hos länsstyrelsen. När han ringde och frågade dig om detta fick han till svar att

2018-05-16

Dnr 4.1-1662-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

det förelåg en tvist och att du som mäklare inte ska medla i den.

Kort därefter kom ett nytt brev från dig och köparen om att de kommit överens om att fönstret inte skulle kosta mer än 2 000 kr. Du erbjöd dig då att betala mellanskillnaden upp till 3 500 kr. På fråga varför du gjorde detta, svarade du att du nog hade sagt till köparen att fönstret inte skulle kosta mer än 2 000 kr. Detta resulterade i att han fick 1 500 kr från dig, men inga pengar från köparen.

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

Du har anfört i huvudsak följande.

### **De deponerade och tvistiga pengarna**

Du har inte lyckats nå en slutlig lösning för säljarens och köparens skiljaktigheter. Köparen anser att det återstår arbete på byggnaden, medan säljaren anser att arbetena är klara. Du har fått råd av en advokat att sätta in det deponerade tvistiga beloppet hos länsstyrelsen.

Bakgrunden till detta är att köparen vid första visningen frågade om det fanns fler eternitplattor som inte var synliga, varpå säljaren svarade nej. Vid nästa visning fick säljaren samma fråga varpå han svarade att han inte trodde det. Säljaren blev inte klar med att utföra jobbet fram till tillträdesdagen. Därför förlängde de tilläggsavtalet till köpekontraktet.

### **Pengar ur egen ficka till ett fönster**

Vid kontraktsskrivningen frågade köparen dig vad ett fönster skulle kosta, varpå du svarade att du trodde att det skulle kosta cirka 2 000 kr. När det visade sig kosta 3 500 kr gick du in och betalade 1 500 kr till säljaren för fridens skull, eftersom parterna inte kunde komma överens om detta heller.

### **Objektsbeskrivningen**

Vad gäller objektsbeskrivningen och övrig förköpsinformation så mindes du

2018-05-16

Dnr 4.1-1662-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

inte att du hade sett några eternitplattor.

## **Fastighetsmäklarinspektionens bedömning**

### **Den allmänna omsorgsplikten**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren 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.

### **Köpekontraktet med tillägg**

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse 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.

Reglerna i 21 § ska läsas tillsammans med den allmänna omsorgsplikten och mäklarens ställning som opartisk mellanman i åtanke. I skyldigheten att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen ingår även att de ska vara korrekta och klagöra parternas rättigheter och skyldigheter.

Av anmälan förefaller kontraktet med tillkommande tilläggsavtal ha en obalans till köparens fördel. Du har uppgett att du bara har framfört köparens önskemål till säljaren som sedan godtagit dem.

Fastighetsmäklarinspektionens utredning kan inte tillbakavisa dessa påståenden. Du ska därför inte meddelas disciplinär påföljd på grunden att köpehandlingarna tillvaratar köparens rätt på säljarens bekostnad.

Det finns emellertid en anteckning för hand på köpekontraktet om att säljaren åtar sig att senast den 31 december 2016 montera ned och forsla bort oljetanken i sin helhet enligt telefonsamtal den 15 augusti 2016. Det finns även inflikad anteckning för hand som verkar antyda att alla eternitplattor ”+ de vid skorstenen” ska tas bort. Den ena anteckningen är enbart signerad av dig, medan den andra inte är signerad alls.

2018-05-16

Dnr 4.1-1662-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

Fastighetsmäklarinspektionen anser att du har medverkat till skriftliga villkor som har ett högst begränsat bevisvärde och att ett omsorgsfullt förfarande enligt god fastighetsmäklarsed vore att låta både köparen och säljaren signera tilläggsklausulen eller ännu hellre upprätta ett separat tilläggsavtal. Att du, till synes ensidigt, i efterhand har fört in ett villkor i parternas köpekontrakt riskerar snarare att förvirra och skapa osäkerhet om parternas inbördes rättigheter och skyldigheter än att klargöra dem. Denna risk förverkligades även i det aktuella uppdraget. Ett sådant förfarande är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarinspektionen anser att överträdelsen motiverar en varning.

### **Tilläggsavtalet och deposition**

Efter att förmedlingsuppdraget har upphört har fastighetsmäklaren en möjlighet men ingen skyldighet att medla. Sådan medling torde begränsas till att sakligt redogöra för gällande rätt, upprätta förlikningsavtal eller i övrigt hjälpa parterna att komma överens. Förutom kravet på opartiskhet i 8 § fastighetsmäklarlagen tillkommer förbudet för mäklaren att uppträda som ombud enligt 15 § samma lag.

I tilläggsavtalet från den 28 oktober 2016 förlängdes fristen för de arbeten som ska utföras av säljaren samtidigt som denne ålades att deponera 50 000 kr på ditt klientmedelskonto. Den ålägger även säljaren att som kompensation utföra en rad andra tjänster av hantverkskaraktär som räknas upp i avtalet.

Av ditt yttrande att döma har åtminstone tilläggsavtalet den 28 oktober 2016 tillkommit på ditt initiativ. Det är varken fel eller ovanligt att mäklaren gör vissa ansträngningar för att rädda affären och få oeniga parter att komma överens. Detta förutsätter att mäklaren även från tillträdet och framåt förhåller sig opartisk och inte agerar ombud för endera part. Att dessutom åta sig att ta hand om deponerade pengar som säkerhet förefaller något okonventionellt, men är enligt inspektionens mening inte i strid mot god fastighetsmäklarsed så länge som mäklaren förhåller sig opartisk och i övrigt agerar omsorgsfullt. Då Fastighetsmäklarinspektionens utredning inte otvetydigt kan fastställa att du har agerat partiskt eller med bristande omsorg i samband med försöket till förlikning ska du inte tilldelas någon påföljd i denna del.

2018-05-16

Dnr 4.1-1662-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### **Betalningen för fönstret med egna pengar**

Det anses strida mot god fastighetsmäklarsed att mäklaren eller mäklarens bolag förvärvar en fordran som köparen eller säljaren har mot sin motpart - (kammarrättens mål 7861-03). Detsamma gäller lån som mäklaren ger för att underlätta en fastighetsaffär (Kammarrättens mål 1948-07 och FMI 4-317-05).

I det aktuella fallet har du, efter att bindande köpekontrakt redan var tecknat, betalat en del av det fönster som säljaren skulle installera åt köparen.

Anledningen till detta var att du hade lämnat en kostnadsuppskattning som sedan visade sig vara försiktigt tilltagen. Enligt

Fastighetsmäklarinspektionens tidigare praxis (FMI 4-317-05) har tillsynsmyndigheten sett något mildare på om en mäklare har bidragit ekonomiskt med lån i en redan avslutad affär gentemot när mäklaren har lånat ut pengar för att affären över huvud taget skulle kunna genomföras. Mot bakgrund av att du har äventyrat parternas uppfattning om mäklarens opartiskhet anser fastighetsmäklarinspektionen att det är fråga om en överträdelse, men att på grund av de förmildrande omständigheter som har redovisats ovan, kan påföljden begränsas till en erinran i denna del.

### **Intygandet på köparens kravbrev**

Som angivits ovan ska mäklaren vara en opartisk mellanman och inte agera ombud åt vare sig köpare eller säljare.

Det är utrett att du har medverkat till köparens kravbrev till säljaren på så vis att du intygade att fönstret fick kosta högst 2 000 kr och att det ligger avfall kvar på fastigheten. Säljaren har uppfattat detta som att kravbrevet har upprättats av dig tillsammans med köparen. Då du intygade de två klagomål som köparen framför i brevet är säljarens tolkning inte orimlig.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att du genom ditt intygande riskerar att uppfattas som om ombud för köparen och klart äventyrar din ställning som opartisk mellanman. Överträdelsen motiverar en varning.

### **Objektsbeskrivningen**

2018-05-16

Dnr 4.1-1662-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

Enligt 18 §, 1 st. FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om bland annat byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt (2 st. samma lagrum).

Vad gäller byggnadssätt så räcker en tämligen allmän beskrivning av grundförhållanden, fasad, takbeklädnad, uppvärmnings- och VVS-förhållanden och annat som är av intresse i det särskilda fallet (se prop. 1983/84:16 s. 40).

De informationskrav som räknas upp i 18 § FML får anses vara uttömmande, men om mäklaren anger information som inte är obligatorisk ska den vara riktig.

Det är utrett att du inte har angett typ av fasadbeklädnad till garaget. Att det rör sig om ett asbesthaltigt material som påverkar köpbeslutet för många spekulanter gör att påföljden motiverar en varning.

### **Påföljd**

Du har brustit i att upprätta en komplett objektsbeskrivning, äventyrat din ställning som opartisk mellanman i två fall och upprättat vissa tillägg i köpekontraktet i strid mot god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionen har funnit att tre av dessa överträdelser var för sig motiverar en varning och en av dem motiverar en erinran. Den sammantagna påföljden blir därför en varning.