

2018-05-16

Dnr 4.1-354-18

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om kontraktsskrivning, mäklarens kontrollskyldighet och objektsbeskrivning.

Prövning av om fastighetsmäklaren har brutit i sin kontrollskyldighet när han inte kontrollerade om pantbrevens var belånade. Frågan om mäklarens skyldighet att ingripa när säljaren ville använda en bristfällig fullmakt har också prövats. Även frågan om mäklaren har upprättat en fullständig objektsbeskrivning har tagits upp till prövning.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar dig en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik framförts mot dig gällande kontrollskyldigheten och hanteringen av de problem som uppstått under förmedlingsuppdraget. Till anmälan har bifogats ett lantmäteriutdrag och två olika säljarfullmakter.

Du har yttrat dig i ärendet. Till ditt yttrande har du fogat objektsbeskrivningen och ett e-postmeddelande från säljaren, tre fullmakter samt en sms-konversation med företrädare för säljaren.

Anmälan

Anmälan har uppgett i huvudsak följande.

2018-05-16

Dnr 4.1-354-18

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

I samband med köpekontraktets undertecknande förevisades en bristfällig säljarfullmakt som sannolikt inte skulle ha godkänts av inskrivningsmyndigheten. På hans anmodan tog du fram en fulltäckande säljarfullmakt.

Något har även gått fel med inteckningarna i fastigheten då säljarens bank åtta månader efter tillträdet inte ville släppa befintliga pantbrev.

I anslutning till detta kontaktade han företrädaren för säljaren. Av honom fick han veta att du som mäklare endast hade varit i kontakt med företrädaren en gång under dessa åtta månader.

Han menar även att du har uppvisat en brist på insikt i grundproblemet eftersom det enda som du har gjort under denna tid är att be säljarsidan att söka efter eventuellt förkomna datapantbrev. Han anser därför att det står klart att du inte har gjort några som helst kontroller av befintliga skulder med pantsättning i fastigheten vare sig vid förmedlingens påbörjande eller inför tillträdet.

Fastighetsmäklarens yttrande

Du har yttrat dig i ärendet och i huvudsak angett följande.

Du har kontrollerat vilka inteckningar och andra rättigheter som belastar fastigheten. Det stämmer att du hade kännedom om datapantbreven i Lantmäteriuutdraget. Du missförstod emellertid banken inledningsvis och trodde att det handlade om skriftliga pantbrev.

När det kommer till uppgifter om objektet som en mäklare lämnar till spekulanter, får huvudregeln anses vara att fastighetsmäklaren har rätt att förlita sig på uppgifter som denne får från säljaren om det inte finns anledning att betvivla dem. Det var därför du bad säljaren att leta upp dessa förmodade pantbrev. Säljaren meddelade i sin tur att det inte fanns några sådana pantbrev.

I det här läget ansåg du inte att det låg i din kontrollskyldighet att kräva in

2018-05-16

Dnr 4.1-354-18

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

dokument från banken för att säkerställa säljarens uppgifter om pantbrev.

Under denna tid har du haft en extrem arbetsbelastning som även har lett till viss ohälsa. Du motsätter dig att du har varit ointresserad eller oaktsam under förmedlingsuppdraget. Om en säljare meddelar att det inte finns lån på fastigheten och banken genomför tillträdet, så finns ingen anledning till misstanke om att det skulle finnas en generell pantsättning.

Beträffande fullmakten så tycker du att den ursprungliga fullmakten var godtagbar, men den byttes ut mot en fullmakt från mäklarsystemet på köparens begäran. Det absolut värsta som kunde ha hänt är att lagfarten hade blivit vilande och att ni hade fått komma in fullmakt i efterhand. Den nya fullmakten antedaterades på köparens inrådan.

Gällande driftskostnaderna menar du att det var ditt fel att de inte fördes in i den skriftliga objektsbeskrivningen, men att du hade dem likväl i pappersform. Köparen frågade heller inte om detaljerad drift och med tanke på hans branschvana kändes det som ni var på samma nivå genom hela affären.

Övrig granskning

Under ärendet kom även innehållet i objektsbeskrivningen att omfattas av utredningen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

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 intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Mäklarens kontrollskyldighet

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren bland

2018-05-16

Dnr 4.1-354-18

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

annat kontrollera vilka inteckningar som belastar en fastighet.

Enligt Melins kommentar till fastighetsmäklarlagen (s. 167, fjärde upplagan, 2017) råder det inte någon tvekan om att mäklaren även ska kontrollera om en fastighet är pantsatt och att mäklaren därför inte utan vidare kan acceptera en uppgift från säljaren om att befintliga datapantbrev är obelånade. Fastighetsmäklarinspektionen har kontaktat Lantmäteriet för att bekräfta att detta kan göras tämligen enkelt.

Av utredningen framkommer att du inte har gjort någon kontroll vare sig inledningsvis under uppdraget eller inför tillträdet.

Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att du har brustit i din kontrollskyldighet. Även med beaktande av vad du har framfört anser inspektionen att överträdelsen är så pass allvarlig att annan påföljd än varning inte kan komma ifråga.

Fullmakten

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.

Enligt förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 41) har mäklaren enligt denna bestämmelse handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna och ska vara aktiv och observant på frågor som behöver lösas.

Av ovanstående får anses följa att en fastighetsmäklare ska hjälpa parterna att upprätta en fullmakt om det behövs och om inte något annat har avtalats.

Den första fullmakt som anmälan har ingivit har en något otydlig viljeförklaring där den ger fullmakt åt tre namngivna personer "...att ta hand om försäljningen av vår sommarbostad...". Längre ner på fullmakten anges dock att en av fullmaktsgivarna ska godkänna och skriva under alla handlingar och att denna fullmaktsgivare erhåller fullmakt från den andra fullmaktsgivaren.

Fastighetsmäklarinspektionen gör bedömningen att det inte otvetydigt går att fastställa alla omständigheter kring framtagandet och ändamålet med den

2018-05-16

Dnr 4.1-354-18

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

första fullmakten från säljaren. Ingen påföljd ska därför meddelas i denna del.

Objektsbeskrivningen

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla en tilltänt köpare en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

Objektsbeskrivningen ska bland annat innehålla uppgifter om driftskostnader.

Objektsbeskrivningen är ett dokument som ska tillhandahållas inte bara den slutliga köparen, utan alla som mer allvarligt överväger att köpa fastigheten.

Du har inte angett någon uppgift om driftskostnad i objektsbeskrivningen. Objektsbeskrivningen är därmed bristfällig. Brister i objektsbeskrivningen motiverar i huvudfallet en varning. Med hänsyn till att det rör sig om en enstaka brist och att du presenterat åtminstone vissa centrala driftskostnader i ett lösblad, kan påföljden i denna del begränsas till en erinran.

Påföljd

Du har meddelats en erinran för att ha utelämnat driftskostnader i objektsbeskrivningen. Du meddelas en varning för att ha brustit i din kontrollskyldighet. Den sammantagna påföljden blir därmed en varning.

Övrigt

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