

2018-05-16

Dnr 4.1-2020-16

Förvaltningsrätten i Karlstad har i dom den 1 februari 2018 (mål nr 2920-18) avslagit mäklarens överklagande.

Beslutet/domen har överklagats.

Saken

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

Prövning av om fastighetsmäklaren har bevakat inbetalning av handpenning i tillräcklig utsträckning.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar dig en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik framförts mot dig med anledning av att du inte ska ha kontrollerat att handpenningen hade betalats in.

Du har yttrat dig i ärendet. Till yttrandet har du fogat överlåtelseavtalet, depositionsavtalet, likvidavräkningen och en e-postkonversation mellan dig och en kreditgivare.

Anmälan

Anmälarna har uppgett i huvudsak följande.

Enligt överlåtelseavtalet skulle handpenningen ha betalats in senast den 19 september 2016. Trots att handpenningen inte hade betalats in i tid, kontaktade du inte säljarna och meddelade detta. När säljarna kontaktade dig

2018-05-16

Dnr 4.1-2020-16

Förvaltningsrätten i Karlstad har i dom den 1 februari 2018 (mål nr 2920-18) avslagit mäklarens överklagande.

Beslutet/domen har överklagats.

uppgav du först att säljarna hade missuppfattat vem av dem som skulle betala in handpenningen. Till slut kom handpenningen in på säljarnas konto den 4 oktober 2016.

Fastighetsmäklarens yttrande

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

Du tillstyrker att det stod i överlåtelseavtalet att handpenningen skulle ha betalats senast den 19 september 2016. Du åkte därefter på semester den 18 september och var tillbaka på kontoret den 27 september 2016, vilket du tidigare hade meddelat säljarna.

När du kom tillbaka upptäckte du att det inte hade betalats in någon handpenning, varpå du kontaktade köparen. Det uppdagades då att köparen hade trott att banken skulle betala in handpenningen. Du tog därför kontakt med kreditgivaren och redde upp missförståndet. Du informerade därefter säljaren.

Pengarna sattes in på klientmedelskontot den 4 oktober 2016 och du utbetalade dem samma dag till säljaren. Din information till säljaren om att det inte fanns något rätt till hävning grundade du på ett samtal med jurister på Mäklarsamfundet.

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.

Enligt 10 § samma lag, ska handpenningen som fastighetsmäklaren har tagit emot snarast överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit

2018-05-16

Dnr 4.1-2020-16

Förvaltningsrätten i Karlstad har i dom den 1 februari 2018 (mål nr 2920-18) avslagit mäklarens överklagande.

Beslutet/domen har överklagats.

genom ett depositionsavtal (första stycket.). Enligt andra stycket ska pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar. Slutligen följer av tredje stycket att ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Före 2011 års fastighetsmäklarlag reglerades den allmänna omsorgsplikten och hantering av handpenning och andra deponerade medel i samma lagrum, vilket kan vara bra att ha i åtanke när man läser äldre praxis.

I Svea hovrätts avgörande T 858-98 riktades skadeståndsanspråk mot en mäklare bl.a. på grund av att mäklaren inte hade bevakat att handpenningen hade betalats in. Hovrätten fastställde tingsrättens dom. Tingsrätten hade tidigare lämnat käromålet utan bifall på grund av inadekvat orsakssamband mellan skadan och mäklarens överträdelser av god fastighetsmäklarsed. Tingsrätten slog dock fast att mäklarens omsorgsplikt innefattar en skyldighet att bevaka att handpenningen verkligen betalas in (se även NJA 1986 s.146 om kopplingen mellan rätten till provision och handpenningen i vissa fall).

Vidare ligger det i sakens natur att en säljare riskerar att lida stor skada om ett i sig giltigt skadeståndsanspråk i praktiken inte kan drivas för att handpenningen inte har säkrats.

Mot bakgrund av vad som har anförts ovan anser Fastighetsmäklarinspektionen att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att underlåta att bevaka att en handpenning betalas in. Överträdelserna motiverar en varning.

Övrigt

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