

2018-05-16

Dnr 4.1-1915-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om besvarande av föreläggande, anbudsförteckning och budgivning.

Prövning av om fastighetsmäklaren har uppfyllt sin skyldighet att besvara förelägganden från Fastighetsmäklarinspektionen, att bevara dokumentation och att upprätta en fullständig anbudsförteckning. Dessutom innehåller beslutet en bedömning av mäklarens hantering av budgivningen.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar dig en varning.

### Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparna framfört kritik mot dig beträffande försäljningen av en bostadsrätt som du har haft i uppdrag att förmedla. Anmälarna har bland annat gett in objektsbeskrivningen, köpekontraktet och anbudsförteckningen.

Du förelades den 17 oktober 2017 att senast den 7 november yttra dig över anmälan och ge in uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, journalen, köpekontraktet, anbudsförteckningen och eventuella övriga handlingar som kan ha betydelse i sammanhanget. Den 5 december 2017 hade inget yttrande inkommit till Fastighetsmäklarinspektionen. Du informerades därför om att det strider mot god fastighetsmäklarsed att inte besvara inspektionens förelägganden och att en fastighetsmäklare som inte följer en begäran att lämna uppgifter eller som vägrar att låta inspektionen ta del av handlingar

2018-05-16

Dnr 4.1-1915-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

riskerar att få sin registrering återkallad. Du förelades att senast den 8 februari 2018 besvara de tidigare ställda frågorna och att komma in med de begärda handlingarna.

Den 8 februari 2018 inkom du genom ett ombud med ett yttrande till Fastighetsmäklarinspektionen. I yttrandet bemöttes kritiken och det uppgavs att de efterfrågade handlingarna skulle ges in av dig. Samma dag inkom du med köpekontraktet, information om behandling av personuppgifter, depositionsavtalet, objektsbeskrivningen och anbudsförteckningen.

Med anledning av att två av de begärda handlingarna fortfarande inte hade getts in till inspektionen den 7 mars 2018 förelades du återigen att inkomma med de begärda handlingarna senast den 21 mars 2018.

Den 25 mars 2018 inkom ett yttrande från dig via ombud där du uppgav att när du åtog dig förmedlingsuppdraget arbetade du för en annan arbetsgivare. Du har därefter bytt arbetsgivare vilket har medfört att du inte har tillgång till dokumentationen rörande två av dina förmedlingsuppdrag. Det angavs vara förklaringen till varför handlingarna inte kan ges in till inspektionen. I sammanhanget hänvisades det dock till två andra förmedlingsuppdrag än det aktuella förmedlingsuppdraget som det här ärendet rör.

Eftersom två av de efterfrågade handlingarna fortfarande inte hade getts in till inspektionen den 19 april 2018 och yttrandet inte gav något svar på varför två av de begärda handlingarna inte hade getts in förelades du återigen att inkomma med de begärda handlingarna senast den 25 april 2018. Du informerades också som tidigare om vilka konsekvenser underlåtenheten att inkomma med de begärda handlingarna kan medföra.

Den 24 april 2018 inkom ett yttrande till Fastighetsmäklarinspektionen, fortfarande utan de efterfrågade handlingarna. I yttrandet redogjordes det för att det är korrekt, att redogörelsen för att du inte kan komma in med vissa efterfrågade handlingar och som beror på att du har bytt arbetsgivare gällde två andra förmedlingsuppdrag. I yttrandet angavs att det samma även gäller för två av de efterfrågade handlingarna rörande förmedlingsuppdraget i det här ärendet.

2018-05-16

Dnr 4.1-1915-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### Anmälan

Anmälnarna har uppgett i huvudsak följande.

De förvärvade en bostadsrätt som du hade i uppdrag att förmedla. De ifrågasätter om du framförde båda anbuden som de lämnade till säljaren eftersom enbart ett av buden finns noterade i anbudsförteckningen. I noteringen anges ett felaktigt datum och en felaktig tidpunkt för när budet lämnades. De lämnade ett anbud om 4 850 000 kronor omkring klockan 11:00 den 6 juni 2016 och ytterligare ett anbud om 4 950 000 kronor uppskattningsvis en halvtimme senare samma dag. Efter att budgivning hade avslutats blev du onåbar. Väl på plats för kontraktsskrivningen möttes de av en annan mäklare som sa att han skulle ansvara för den. Upplevelsen blev då att det var svårt att ställa frågor om anbudsförteckningen. Tillträdet sköttes av en ytterligare, för dem okänd person på byrån. De upplevde hela processen som rörig och oförutsägbar.

### Ditt yttrande

Du har genom ditt ombud uppgett i huvudsak följande.

Det förekom endast ett bud som lämnades klockan 09:49 den 7 juni. Den 6 juni ringde köparen till dig och ville veta vilket pris säljaren kunde tänka sig att överlåta bostadsrätten för. När du inte kunde upplysa om det frågade köparen om du trodde att säljaren skulle acceptera en köpeskilling om 4 850 000 kronor. På frågan om det var ett bud som skulle framföras till säljaren svarade köparen att det inte var det men att han ville veta om säljaren kunde tänka sig att överlåta bostadsrätten för det priset. I så fall skulle han lämna ett bud. Svaret blev att säljaren inte var intresserad av den nivån varför köparna återkom dagen därpå med ett bud om 4 950 000 kronor. Budet framfördes till säljaren som accepterade det. Både säljaren och köparen har undertecknat anbudsförteckningen i samband med kontraktsskrivningen utan att framföra synpunkter på innehållet.

Avseende kontraktsskrivningen hade köparen i samband med att budet lämnades informerats om att en kollega skulle vara behjälplig med det på grund av att du skulle vara bortrest. Han såg då inget problem med det. Tillträdet sköttes av din assistent men du var nåbar om det skulle behövas.

2018-05-16

Dnr 4.1-1915-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### **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 du har kommit in med innehåller ett bud om 4 950 000 kronor lämnat av budgivaren ett klockan 09:49 den 7 juni 2016.

### **Fastighetsmäklarinspektionens bedömning**

#### **Mäklarens allmänna omsorgsplikt**

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.

#### **Budgivningen och anbudsförteckningen**

Hanteringen 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.

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.

2018-05-16

Dnr 4.1-1915-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

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 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).

Vid bedömningen av en fastighetsmäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren endast läggas till grund för disciplinära åtgärder om de kan slås fast otvetydigt (jämför RÅ 1996 ref. 83).

Mot bakgrund av de uppgifter som du har lämnat står ord mot ord i frågan om köparna har lämnat ett anbud om 4 850 000 kronor den 6 juni 2016. Det kan därför inte anses vara otvetydigt fastslaget att du har agerat i strid med dina skyldigheter när det gäller att anteckna bud i anbudsförteckningen eller på något annat sätt har handlat i strid mot god fastighetsmäklarsed i denna fråga.

### **Besvarande av Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden**

Enligt 28 § fastighetsmäklarlagen är en registrerad mäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

Av 29 § första stycket 3 samma lag framgår att

2018-05-16

Dnr 4.1-1915-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Av det andra stycket framgår att Fastighetsmäklarinspektionen, om det kan anses tillräckligt, i stället får meddela en varning eller erinran. Bestämmelsen har överförts i huvudsak oförändrad från 1995 års lag.

I förarbetena till den lagen (prop. 1994/95 s. 70) anges följande.

Den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i tillsynsärendet riskerar avregistrering. Eftersom utredningen i tillsynsärendet i ett sådant fall hindras, måste ett beslut helt eller delvis fattas på formella grunder.

(...)

När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärenden kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs. Möjligheten till en kraftfull reaktion från tillsynsmyndighetens sida är avsedd att öka respekten för tillsynsmyndighetens arbete och dess förelägganden och därigenom bidra till en snabbare handläggning av tillsynsärendena. En avregistrering på formella grunder är naturligtvis inte något som drabbar den mäklare som lever upp till rimliga krav på god fastighetsmäklarsed. Att inte besvara ett föreläggande från tillsynsmyndigheten får anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

Du har, trots att du har fått flera förelägganden och påminnelser om att besvara inspektionens förelägganden, underlåtit att komma in med de begärda handlingarna. Dessutom har du två gånger underlåtit att respektera de svarstider som inspektionen har gett under ärendehandläggningen. Du har själv medgett att du inte fullt ut kan efterfölja inspektionens förelägganden genom att inkomma med samtliga begärda handlingar. Genom detta har du allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Denna underlåtenhet att fullgöra din rättsliga skyldighet att medverka i utredningen av tillsynsärendet, gör att en återkallelse av registreringen kan komma ifråga.

Länsrätten i Stockholms län har i en dom den 21 april 2005 (mål nr 14006-

2018-05-16

Dnr 4.1-1915-16

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

04) ansett att en varning får anses vara en tillräcklig påföljd om mäklaren varken har vägrat eller helt har underlåtit att svara på myndighetens förelägganden. I ett beslut den 19 mars 2014 (Dnr 4-1905-12) och ett beslut den 19 november 2014 (Dnr 4.1-366-14) meddelade Fastighetsmäklarinspektionen respektive mäklare en varning till följd av att de hade underlåtit att besvara inspektionens förelägganden men där underlåtenheten handlade om enstaka frågor. Mot bakgrund av att du har yttrat dig i ärendet och bemött frågeställningarna samt att du har inkommit med tre av de fem efterfrågade handlingarna, anser Fastighetsmäklarinspektionen att påföljden kan stanna vid en varning.

### **Arkivering**

Du har underlåtit att säkerställa att dokument hänförliga till förmedlingsverksamheten har bevarats på ett tillfredsställande sätt. Förseelsen är varningsgrundande.

### **Påföljden**

Du meddelas en varning för att du har underlåtit att komma in med de begärda handlingarna inom den angivna tiden och för att du har underlåtit att säkerställa att dokument hänförliga till förmedlingsuppdraget har bevarats på ett tillfredsställande sätt.