

2018-05-16

Dnr 4.1-588-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av om fastighetsmäklaren har uppfyllt sin skyldighet att upprätta en fullständig anbudsförteckning. Frågan om mäklaren har uppfyllt sin skyldighet att besvara förelägganden från Fastighetsmäklarinspektionen har också prövats. Även fastighetsmäklarens skyldighet att bevara dokumentation har berörts.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar dig en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparna av en bostadsrätt riktat kritik mot dig.

Du har yttrat dig i ärendet.

Du förelades att senast den 27 oktober 2017 yttra dig över anmälan samt ge in kopior av uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, överlåtelseavtalet, anbudsförteckningen och journalen. Du begärde den 27 oktober 2017 anstånd med att ge in yttrandet och de begärda handlingarna. Du beviljades sedan anstånd med att ge in yttrandet och de begärda handlingarna till den 24 november 2017.

2018-05-16

Dnr 4.1-588-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Med anledning av att yttrandet och de begärda handlingarna ännu inte kommit in till inspektionen så förelades du på nytt att ge in desamma. Den sista svarsdagen sattes till den 29 januari 2018. Inspektionen informerade i föreläggandet att det strider mot god fastighetsmäklarsed att inte besvara Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden. Inspektionen informerade också om att en fastighetsmäklare som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarinspektionen ta del av begärda handlingar riskerar att få sin registrering återkallad. Du erinrades även om att ärendet kunde komma att avgöras även om du avstod från att yttra dig och inkomma med de begärda handlingarna.

Du inkom den 24 januari 2018 med yttrandet dock inte med de begärda handlingarna. Du har som skäl till detta anfört att du åtog dig förmedlingsuppdraget under den tiden då du arbetade på [...]. När du slutade din anställning och bytte arbetsgivare begärde du att få ut de akter som tillhörde dig, från året när du började. Du fick inte akten avseende det förmedlingsuppdraget som anmälaren har gjort gällande i sin anmälan. Du har därför inte kunnat uppfylla inspektionens förelägganden om att lämna in de begärda handlingarna. Du har varit fullt medveten om dina skyldigheter och får acceptera Fastighetsmäklarinspektionens bedömning av ärendet.

Anmälan

Anmälarna har uppgett i huvudsak följande.

De köpte en bostadsrätt där du var ansvarig fastighetsmäklare. Prisnivån bekräftades av ett befintligt bud på 5 500 000 kronor. Du drev på processen genom att de skulle söka om ett högre lånelöfte och därigenom lägga ett högre bud. Det har dock visat sig, enligt [...], där du tidigare var anställd att det saknades dokumentation på detta bud. Efter förhandlingar där de upprepade gånger övertygades om att de hade gjort ett fynd så blev priset 5 650 000 kronor. De skulle vilja att budet kunde styrkas.

Fastighetsmäklarens yttrande

Du har uppgett i huvudsak följande.

2018-05-16

Dnr 4.1-588-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Det är korrekt att det fanns ytterligare en intressent av lägenheten när anmälarna kom in som spekulanter. Den första intressenten hade ett lånelöfte på 5 500 000 kronor men hade vänt sig till banken för att kontrollera om de kunde få ett högre beviljat belopp på sitt lånelöfte. Något bud har inte lagts eftersom de visste att säljaren inte skulle acceptera 5 500 000 kronor då acceptpriset låg på 5 650 000 kronor.

Anmälarerna la det första och enda budet och det var på 5 650 000 kronor. Detta bud accepterades av säljaren som inte ville avvakta den andra spekulantens kontakt med banken och överlåtelseavtalet undertecknades med anmälarna som köpare.

Objektsbeskrivningen har du fått från säljaren i efterhand.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens allmänna omsorgsplikt

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) (FML) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä 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.

Besvarande av Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden

Av 28 § FML framgår att en registrerad fastighetsmäklare är skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som behövs för tillsynen.

Enligt 29 § samma lag ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt får inspektionen i stället meddela en varning eller erinran. Bestämmelsen har överförts i huvudsak oförändrad från 1995 års fastighetsmäklarlag. I förarbetena till den tidigare lagen (prop. 1994/95:14 s. 70) anförs följande.

2018-05-16

Dnr 4.1-588-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

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.

I 29 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen anges att ett beslut om återkallelse av registreringen gäller omedelbart bara om Fastighetsmäklarinspektionen eller, efter överklagande, en domstol särskilt beslutar om det. I förarbetena till bestämmelsen anges att avsikten är att förordnanden om att beslutet ska gälla omedelbart främst ska meddelas i de fall då mäklaren brister i något formellt krav för en registrering, t.ex. har gått i konkurs eller inte har föreskriven ansvarsförsäkring (prop. 2010/11:15 s. 65).

Att en fastighetsmäklare i ett tillsynsärende kan begära och beviljas anstånd följer de förvaltningsrättsliga principerna och är nödvändigt både för tillsynen och för rättssäkerheten. Du har förelagts att lämna in handlingar. Du har emellertid, trots att du har fått anstånd och efter påminnelse, inte inkommit med de begärda handlingarna. Du har själv angett att du inte har möjlighet att fullfölja inspektionens föreläggande om att inkomma med de begärda handlingarna. Genom detta har du allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Denna uppvisade underlåtenhet att fullgöra dina rättsliga skyldigheter att medverka i utredningen av tillsynsärendet, gör att en återkallelse av

2018-05-16

Dnr 4.1-588-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

registreringen kan komma ifråga.

Länsrätten i Stockholms län har i en dom den 21 april 2005 (mål nr 14006-04) 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 beslutet den 19 mars 2014 (Dnr 4.1-1905-12) och i beslutet den 19 november 2014 med (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 och att underlåtenheten har handlat om att inte inkomma med de begärda 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 utgör grund för en varning.

Påföljden

Fastighetsmäklarinspektionen anser att du bör meddelas en varning för att du har underlåtit att inkomma med de begärda handlingarna och för att du har underlåtit att säkerställa dokument hänförliga till förmedlingsverksamheten på ett tillfredsställande sätt.