

2019-09-25

Dnr 18-2214

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av mäklarens agerande när mäklaren i ett meddelande till säljarna påstod att köpet skulle återgå om ingen överenskommelse om prisavdrag nåddes, trots att köparen inte hade lämnat någon skriftlig begäran om återgång. Även prövning av mäklarens agerande i övrigt samt om mäklaren har fullgjort sin skyldighet att upprätta en korrekt journal.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljarna av en fastighet genom ett ombud framfört kritik mot fastighetsmäklaren NN med anledning av hur hon hanterat förmedlingen av deras fastighet. Anmälarna har gett in två köpekontrakt, köpebrevet, likvidavräkningen och e-postkonversationer med NN.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har NN yttrat sig över anmälan. Hon har gett in uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen och journalen.

Anmälan

Anmälarna har uppgett i huvudsak följande.

2019-09-25

Dnr 18-2214

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

NN har medvetet lämnat en osann uppgift till dem genom att påstå att köparen hade hävt köpet. Först efter att deras ombud kontaktat NN per e-post den 6 september 2018 klargjorde hon att ingen skriftlig hävning hade avgivits från köparen.

De hade haft för avsikt att lägga ut huset till försäljning i mitten av augusti 2018, men blev övertalade av NN att göra det mycket tidigare, vilket var en dålig tidpunkt. Efter visningarna gick tiden och inga seriösa bud lades. NN menade att de skulle behöva sälja till ett mycket lägre pris än de förväntade sig. När marknaden började komma igång fick de ett bud på utgångspriset 3 850 000 kr och spekulanten ville skriva kontrakt omedelbart. De tyckte att budet skulle publiceras som en start på budgivningen, men NN ville inte det och hävdade att hon ringt runt till alla intresserade och att ingen av dem ville lägga ett högre pris. Hon hotade dem med att de skulle förlora budet om de inte agerade snabbt. De kände sig mer eller mindre tvingade att gå med på försäljningen. Samtidigt meddelade köparen att han ville göra en radonmätning i huset, vilket de tyckte var helt ok. När köparen vid kontraktsskrivningen meddelade att han inte ville stå fast vid köpet om han inte blev nöjd med radonmätningen ville de avvakta med kontraktsskrivningen tills mätningen var gjord. Det accepterades inte av NN och hon sa dessutom att det inte gick eftersom huset redan var markerat som sålt på nätet. NN och köparen hade kommit överens om en tillträdesdag endast tre veckor efter köpet, vilket framkom vid kontraktsskrivningen. De protesterade, men NN vägrade ändra datumet och tyckte att de skulle försöka att bli klara med flytten till dess, och om det inte gick kunde datumet ändras senare. Radonmätningen visade inget som tydde på förhöjda radonvärden. Köparen krävde ändå att de skulle stå för kostnaden för en radonpump. NN understödde kravet och propagerade i flera e-postmeddelanden för att de borde tillmötesgå köparen. När de vägrade hotade NN med att köpet skulle återgå om de inte kom överens med köparen. De fick på sista dagen för hävningsfristen besked om att köpet skulle återgå klockan 12 samma dag om ingen överenskommelse nåddes. Senare meddelade NN att köparen hade ångrat sig och att köpet fortfarande gällde. De tyckte det var märkligt att köparen först kunde försöka med utpressning och sedan ångra sig. NN hade ingen förståelse för deras synpunkter utan hävdade att de fick rätta sig efter köparen. De fick ett antal e-postmeddelanden där de uppmanades att fullfölja

2019-09-25

Dnr 18-2214

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

köpet. I dessa angav hon en köpeskillning om 3 950 000 kr, dvs 100 000 kr högre än utgångspriset. De uppfattade det som att köparen hade accepterat ett högre pris för att de skulle fullfölja. De accepterade den högre summan, men när de skulle skriva ett nytt avtal var det den ursprungliga köpesumman som stod i kontraktet och NN uppgav att det hade blivit fel i de tidigare e-postmeddelandena.

I nästan alla dokument de fick till påseende fanns fel som de fick rätta. Händelser i mäklarloggen var feldaterade.

NN har varit partisk till köparens fördel och de misstänker att hon medvetet har hållit bort presumtiva spekulanter för att gynna en köpare i sin bekantskapskrets. De jämförbara fastigheter som sålts i området har sålts för högre priser.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Säljarna hade flyttat och vid visningen fanns en del möblemang kvar och flyttstädning skulle göras. Köparen ville börja renovera snarast möjligt och föreslog tillträde den 14 september 2018. Säljarna var inte kontaktbara per telefon för en diskussion. Hon skickade därför den 23 augusti 2018 ut ett utkast till kontraktsförslag med tillträdesdatum den 14 september. Hon fick ingen respons från säljarna. Vid kontraktsskrivningen den 24 augusti 2018 diskuterades datumet och säljarna skulle boka en flytt- och städfirma snarast möjligt. Köparen meddelade att om det skulle bli ont om tid för dem så var han villig att flytta fram tillträdet. Det stämmer inte att fastigheten hade markerats som såld på nätet i förväg, utan detta gjordes på kontraktsdagen. Köparen godtog den 9 september 2018 att flytta fram tillträdet till den 1 november 2018. Tilläggsavtal skrevs avseende detta. I mäklarjournalen står fel datum för när hon diskuterade med parterna om att ta in återgångsvillkor. På tillträdesdagen upptäcktes att datumet var fel och datumet ändrades till den 29 augusti 2018, men det datumet är också fel. Rätt datum är den 23 augusti 2018 då köpekontraktet skickades ut. Det gick inte att diskutera med säljarna eftersom det inte gick att få telefonkontakt med dem.

Hon hade fem visningar i bostaden mellan den 5 och 22 augusti 2018. Av de åtta spekulanterna förutom köparen tackade fem nej på grund av

2019-09-25

Dnr 18-2214

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

renoveringsbehovet. Tre spekulanter hade ett visst intresse, men angav prisindikationer på 300 000 – 400 000 kr under utgångspriset. Köparen bjöd utgångspriset efter en extrainsatt visning den 22 augusti 2018. När han önskade en prisreducering efter radonmätningen tyckte hon att det var av vikt att gå honom till mötes för att köpet skulle bli klart. Hon hade aldrig träffat köparen innan den 22 augusti 2018. Det fanns inga andra spekulanter att hålla undan som var i närheten av den prisnivå som köparen erbjudit. Utgångspriset och köpeskillingen var 3 850 000 kr. Att hon kommunicerade fel summa till säljarna var rent slarv.

Det skedde aldrig någon återgång av köpet. Inget skriftligt meddelande om återgång lämnades. Hon var orolig att köparen skulle begära köpets återgång eftersom ingen överenskommelse gjordes gällande prisreducering. Köparen gick säljaren till mötes och ingen prisreducering gjordes. Köpet var bindande, men en överenskommelse behövde diskuteras fram gällande tillträdesdatum och ett tilläggsavtal tas fram. Det var fel av henne att ange att detta behövde göras innan besiktning villkoret gick ut. Att flytta fram tillträdesdatumet var av stor betydelse för säljarna. Hon uttryckte sig felaktigt när hon angav att köparen återkallade återgången. Hela kommunikationen försvårades av att det inte gick att få kontakt med säljarna per telefon för en diskussion.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna dokumenten enbart som underlag för bedömningen av den kritik som framförs i anmälan. Dokumentens innehåll i övrigt har alltså inte ingått i granskningen.

Köpekontrakten

I ett köpekontrakt som är undertecknat av säljarna och köparen 2018-08-24 anges att datum för tillträde är 2018-09-14, eller annat datum enligt överenskommelse. Köpeskillingen är 3 850 000 kr. I kontraktet finns i § 15 en klausul om besiktning som har följande lydelse.

Köparen har rätt att genom sakkunnig person låta besiktiga fastigheten efter köpet. Köpet ska återgå om köparen efter genomförd besiktning, senast 29 augusti 2018 kl. 12.00, begär

2019-09-25

Dnr 18-2214

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

att köpet ska återgå.

Begäran om återgång ska framställas skriftligen till säljaren inom ovan angiven tid.

I ett köpekontrakt som är undertecknat av säljarna och köparen 2018-09-04 anges att datum för tillträde är 2018-11-01, eller annat datum enligt överenskommelse. Köpeskillingen är 3 850 000 kr.

E-postmeddelanden

Nedan följer utdrag från e-postmeddelanden från och till NN.

2018-08-28 kl. 10.28, från NN till säljaren

Jag har nu pratat med både [X] som gjort radonmätningen och [köparen]. [X] har bedömt att det finns en risk att radonvärdet kommer att överstiga gränsvärdet vid en långtidsmätning under vintersäsong. [Köparen] har gjort radonsaneringar tidigare och vill absolut göra åtgärden om han ska bo där med barnen. Han vill gärna fullfölja köpet, men hade inte räknat med att behöva investera i åtgärden och vill hitta en lösning. Att skjuta på tillträdet till 1/11 är inget problem för hans del.

2018-08-29 kl. 9.23, från NN till säljaren

[Köparen] ringde nu och undrar hur ni vill göra? Antingen kommer ni överens om kostnaden för radonåtgärden som bör göras och vi skriver ett tilläggsavtal på överenskommelsen och att vi flyttar fram tillträdet till den 1 november.

Eller så återgår köpet kl. 12.00 idag.

Hör av dig!

2018-08-29, från säljaren till NN

Jag har problem med telefonen. Den verkar ha lagt av så jag måste skaffa ny. Vi får ta det den här vägen istället.

Jag inser inte varför han skulle backa ur. Mätvärden visar inte något onormalt högt värde. Det ligger under det rekommenderade gränsvärdet.

Jag anser inte att han har rätt att häva köpet utan giltig orsak.

2018-08-29 kl. 09.42, från NN till säljaren

[Köparen] har en öppen besiktningsklausul och vill man låta

2019-09-25

Dnr 18-2214

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

köpet återgå efter en besiktning där något oväntat uppkommer och man inte kommer överens återgår köpet, enligt köpekontraktet. Ingenting som varken ni eller jag kan ha åsikter om. Så mitt råd är att ni kommer överens om att ta en del av kostnaden för radonsugen.

Jag har även stämt av med de gamla spekulanterna som var med i budgivningen på [gatunamn] och ett visst intresse finns kvar hos två, men i så fall till ett lägre pris än 3 950 tkr.

2018-08-29 kl. 14.29, från NN till säljaren

[Köparen] begär att köpet återgår om ni inte kan diskutera fram en lösning. En idé är väl att vi träffas alla fyra och kommer överens i frågan. Min uppfattning är att han är den bästa köpare vi har för tillfället både vad gäller pris och flexibel på tillträde. Återkom med besked.

2018-08-29, från säljaren till NN

Ser ingen anledning till att träffas. Det finns inget att diskutera i denna fråga. En radonmätning som ger vid handen att värdena ligger under gällande gränsvärden är ingen anledning till att dra sig ur.

2018-08-29 kl. 16.45, från NN till säljaren

[Köparen] har förberett handpenningen idag och har för avsikt att flytta in den 1/11 enligt era önskemål, men då måste det skrivas ett tilläggsavtal daterat till idag då villkoret gått ut. Vi behöver även en skriftlig överenskommelse gällande radonåtgärden.

I annat fall har köpet återgått idag 12.00 som jag skrev efter samtalet med [köparen] 09.03 idag.

2018-08-30, från säljaren till NN

Vad vi förstår så har köparen nu dragit sig ur avtalet. Enligt Ditt tidigare svar så har Du ingen spekulant som är villig att betala ens utgångspriset. Du värderade fastigheten till 4 milj men satte ett lägre utgångspris för att locka spekulanter. Det är därför naturligtvis inte av intresse att sälja för ett ännu lägre pris. Detta innebär att fastigheten kommer att förbli osåld under överskådlig tid. Vi kan inte stå med ett osåldt hus utan måste i så fall ta till plan B dvs kontakta det par som uttryckt önskemål om att hyra huset, eller har du något annat förslag.

2018-08-30 kl. 10.23, från NN till säljaren

2019-09-25

Dnr 18-2214

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Mitt förslag är givetvis att ni ska komma överens med [köparen] och att köpet ska fullföljas.

Ni förstår ju också att en värdering är en bedömning gjord på min erfarenhet av tidigare försäljningar och när huset marknadsförs är det de spekulanter som finns ute just då och deras bedömning som sätter priset.

3 950 tkr är ett bra bud då ingen annan av alla som tittat har varit i närheten i sin bedömning

Generellt är ungdomarna osäkra när hus behöver den minsta renovering, man har varken kunskap eller erfarenheter och övervärderar hus som är nyrenoverade. Det finns ingenting som säger att ni skulle få bättre betalt i framtiden då tyvärr hyresgäster inte är lika rädda om sin bostad som ni är.

Att en diskussion kring en kostnad på 40 tkr skulle vara anledning till att låta köpet återgå är oklokt och [köparen] känns som en bra och reko kille.

2018-08-30 kl. 14.43, från NN till säljaren

[Köparen] ringde nu och meddelar att han är fortsatt intresserad och har för avsikt att fullfölja köpet med en diskussion kring tillträdesdatum och kostnad för radonåtgärden. Han har enligt överenskommelse betalat in 10% i handpenning till mig, vilket visar att han vill och hoppas att ni ska komma överens.

2018-08-30, från säljaren till NN

Mycket märkligt och knappast seriöst. Köparen hoppade av igår och kontraktet är därmed brutet enligt skrivningen. Det går inte att fortsätta köra som om inget hade hänt. När det gäller radonfrågan har vi klart deklarerat att det finns inget att diskutera.

2018-08-30 kl. 15.17, från NN till säljaren

Villkoret gick ut och han meddelade att han var villig att flytta fram tillträdesdagen enligt önskemål och även diskutera radonfrågan. Helt enligt kontraktet. Jag tycker det är märkligt att ni inte alls är villiga att hitta en lösning. Ni vill inte sälja till [köparen]?

I ett e-postmeddelande 2018-08-31 kl. 6.43 vidarebefordrade NN till säljaren ett mejl hon fått från köparen samma morgon. Köparen skrev följande.

2019-09-25

Dnr 18-2214

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Säljaren behöver inte betala något för radonsaneringen om han inte vill. Att dela kostnaden är bara ett förslag som jag tycker är rimligt.

Jag vill genomföra affären enligt kontraktet oavsett och jag är beredd att diskutera tillträdesdatum.

I ett e-postmeddelande 2018-08-31 från säljaren till NN hänvisar säljaren till vad NN skrev i sitt e-postmeddelande 2018-08-29 kl. 16.45. Säljaren anför följande.

Genom ovanstående skrivning så har köparen skriftligt, via Dig, begärt att köpet skall återgå om ingen överenskommelse gällande radonåtgärden har skett för den i kontraktet angivna tidpunkten.

Ingen överenskommelse skedde.

Ergo: kontraktet har upphört att gälla.

Enligt egen utsago har Du ingen spekulant som är villig att ge utgångspriset eller högre.

Vv beskriv hur du tänker dig fortsättningen.

2018-08-31 kl 9.33, från NN till säljaren

- Vi har ett köpeavtal sedan fredagen den 24/8 med en köpeskillning på 3 950 tkr och ett senaste tillträde 14/9
- Köpet var villkorat till den 29/7 för att köparen ville göra en radonmätning
- Köparen ville efter resultatet diskutera kostnaderna för de åtgärder som han bedömer behöver göras. Det tackade ni säljare nej till.
- Köparen återkallar återgången och accepterar köpeskillingen 3 950 tkr och är villig att flytta fram tillträdesdagen.
- Vi behöver skriva ett tilläggsavtal bakdaterat till den 29/8 att ni överenskommer att flytta tillträdet.
- Efter det betalas handpenningen ut till er.

2018-08-31, från säljaren till NN

Rent juridiskt är köpeavtalet annullerat [...] och kan ej ångras. Med tanke på hur ärendet skötts hittills så måste det skrivas ett nytt avtal. Om det skrivs ett nytt avtal på 3 950 tkr med tillträde 1nov och med en generell påföljdsfriskrivning för oss så är det OK.

2018-09-01 kl 8.42, från NN till säljaren

Juridiskt är det ursprungsavtalet som gäller om köparen väljer

2019-09-25

Dnr 18-2214

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

att fullfölja, 3 950 tkr med tillträde 14 september.

[...]

En friskrivningsklausul har vi aldrig diskuterat vad jag vet. I sådant fall hade marknadsvärdet påverkats markant [...]

Jag bifogar ett tilläggsavtal för undertecknande.

2018-09-03 kl. 11.11, från NN till säljaren

Jag upplever inte att [köparen] varit opålitlig på något sätt och jag tror bara att ni fått en felaktig upplevelse, vilket jag får ta på mig som medlare er emellan.

Visst kan jag upprätta ett nytt avtal med 3 950 tkr ett nytt tillträdesdatum 1 november, men utan friskrivning.

2018-09-03 kl. 23.05, från NN till säljare och köpare

Här kommer då sent om side ett nytt köpekontrakt gällande [gatunamn], daterat den 4 september. Bifogar även ett återgångsavtal gällande det tidigare köpekontraktet som ni skriver under. Det gamla avtalet returnerar ni så annullerar jag det. Jag har upptäckt att jag kommunicerat 3 950 tkr som köpeskillning, men ska förstås vara 3 850 tkr som tidigare överenskommet pris. Ber om ursäkt för det och hoppas det inte ställt till allt för mycket förvirring.

Journalen

I journalen anges följande.

Diskuterat med parterna om behov av att ta in återgångsvillkor och vid konstaterat behov verkat för villkor samt i förekommande fall klargjort dess innebörd.

I anslutning till ovanstående text står datumet 2018-10-29, men det är överstruket och datumet 2018-08-29 står noterat för hand, tillsammans med en signatur.

I journalen anges också följande.

2018-08-24 Skickat förhandsförslag på köpehandlingar till säljare och köpare för påseende och eventuella synpunkter inför underskrift av köpehandlingarna.

2018-09-04 Tilläggsavtal är upprättat, genomgången och påskrivet.

Det finns ingen notering i journalen om ett återgångsavtal.

2019-09-25

Dnr 18-2214

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens agerande då hon verkat för en överenskommelse

mellan parterna med anledning av köparens önskemål om

prisavdrag

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

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

Av utredningen i ärendet framgår att köparen hade en öppen besiktningssklausul, att en radonmätning gjordes efter köpet och att köparen framförde ett önskemål om prisavdrag baserat på sin tolkning av mätvärdena. Säljarna gjorde en annan tolkning av mätvärdena och ville inte gå med på prisavdrag. NN har verkat för att en överenskommelse skulle komma till stånd, vilket hon haft en skyldighet att göra enligt 21 § fastighetsmäklarlagen. En mäklares ansträngningar att nå en uppgörelse mellan parterna får dock aldrig ske på bekostnad av den omsorgsplikt som mäklaren har avseende båda parter. NN:s yttrande får uppfattas på så sätt att hon ansåg att det gynnade säljarnas ekonomiska intresse om de gick köparen tillmötes och accepterade ett prisavdrag för att säkerställa att affären fullföljdes. Fastighetsmäklarinspektionen kan inte avgöra om så var fallet eller inte.

Enligt köpekontraktet krävdes att köparen avgav en skriftlig begäran om återgång till säljarna. Det är klarlagt att köparen aldrig skriftligen framställde någon sådan begäran. NN:s påstående till säljarna (att köpet skulle återgå vid den tidpunkt då besiktningssklausulen löpte ut för det fall att ingen överenskommelse då hade nåtts) är direkt felaktigt. Enligt

2019-09-25

Dnr 18-2214

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning är det inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att invagga parterna i en felaktig uppfattning om huruvida ett köp är bindande eller ej. Det är viktigt att fastighetsmäklaren på ett klart och tydligt sätt informerar parterna om under vilka förutsättningar ett köp är bindande eller upphör att vara bindande. NN:s agerande fick även följdverkningar som hon sedan fick svårt att hantera. Istället för att medge att hon gjort fel när hon uppgett att köpet skulle återgå hävdade hon att köparen hade återtagit sin begäran om återgång och att säljarna var tvungna att acceptera återtagandet. Detta ifrågasatte säljarna med all rätt. För det fall att en skriftlig begäran om återgång faktiskt hade framställts skulle köparen inte senare ensidigt ha kunnat återta sin begäran och tvinga säljarna att fullfölja köpet. Säljarna insisterade på ett nytt köpekontrakt, vilket NN fick gå med på att upprätta, trots att ett tilläggsavtal hade varit tillräckligt eftersom köpet de facto aldrig hade återgått. NN uppgav också till säljarna att ett tilläggsavtal om att flytta tillträdesdatum måste göras innan besiktningvillkoret löpte ut, vilket hon i sitt yttrande till Fastighetsmäklarinspektionen medger inte stämmer. Hon skrev vid flera tillfällen fel pris i meddelanden till säljarna, vilket skapade osäkerhet om vad som faktiskt överenskommits. Vidare kan ifrågasättas om NN inför den första kontraktsskrivningen hade lämnat tillräckligt tydlig information om vad den öppna besiktningssklausulen innebar, eftersom säljarna felaktigt var av uppfattningen att det måste upptäckas ett fel av en viss svårighetsgrad för att köparen skulle ha rätt att frånträda köpet.

Sammantaget har NN:s agerande när hon verkade för en överenskommelse mellan parterna varit i bästa fall slarvigt och i värsta fall medvetet vilseledande. De felaktiga uppgifter hon lämnat till säljarna är anmärkningsvärda. Bristerna motiverar enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning en varning.

Journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare bland annat föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Av förarbeten till bestämmelsen framgår det bland annat att skyldigheten omfattar uppgifter om när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits och att anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen är av särskild betydelse (prop. 2010/11:15 s. 61).

2019-09-25

Dnr 18-2214

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Av NN:s egna uppgifter framgår att hon angett ett felaktigt datum för vid vilken tidpunkt hon diskuterat återgångsvillkor med parterna. Anmälaren har gjort gällande att fler händelser är feldaterade. Fastighetsmäklarinspektionen har inte närmare utrett dateringen av alla händelser i journalen, men konstaterar att flera uppgifter i journalen inte stämmer med de uppgifter som NN lämnat i sitt yttrande till inspektionen. NN har uppgett att hon skickade kontraktsförslaget till parterna för påseende den 23 augusti 2018. Enligt journalen gjordes detta den 24 augusti 2018, vilket är dagen för kontraktsskrivningen. Datumangivelsen i journalen för denna händelse framstår därför som felaktig. I journalen anges att tilläggsavtal upprättades den 4 september 2018, men av utredningen i ärendet framgår att NN föreslog ett tilläggsavtal, men att säljarna inte godtog detta och att ett nytt köpekontrakt tecknades den 4 september 2018. Uppgiften i journalen om ett tilläggsavtal är således felaktig. I journalen nämns inte heller något om att ett återgångsavtal ska ha ingåtts, såsom anges i e-postmeddelanden mellan NN och säljarna. Bristerna i journalen utgör grund för en erinran.

Övrigt

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

Påföljden

NN ska tilldelas en varning för att hon har agerat i strid med sin omsorgsplikt och god fastighetsmäklarsed när hon verkade för en överenskommelse mellan köparen och säljarna, bland annat genom att hon felaktigt påstod att köpet skulle återgå, trots att köparen inte hade begärt köpets återgång. I varningen ingår en erinran för brister i journalen.