

2019-09-25

Dnr 18-2566

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om uppdragsavtal, mäklarens kontrollskyldighet och omsorgsplikt.

Prövning av om fastighetsmäklaren har uppfyllt sin kontrollskyldighet och sin omsorgsplikt om parterna när en av säljarna avled under förmedlingsuppdraget, samt fråga om uppdragsavtal.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en säljare riktat kritik mot NN med anledning av hans agerande i samband med förmedlingen av en fastighet. Anmälaren har inkommit med bl.a. ett brev och en fullmakt.

NN har yttrat sig i ärendet och bl.a. lämnat in uppdragsavtalet, köpekontraktet och ett köpebrev, en fullmakt, ett fastighetsutdrag och en registrerad bouppteckning.

Anmälan

Anmälan består till stor del av ett bifogat brev skrivet av anmälaren till NN. Av anmälan framkommer i huvudsak följande.

Deras pappa gick bort på nyårsafton år 2017 och NN hanterade situationen

2019-09-25

Dnr 18-2566

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

på ett mycket märkligt sätt.

NN fortsatte med försäljningen trots att det inte fanns en giltig fullmakt och två av tre säljare hade inte någon aning om försäljningen. Han och hans syster har som säljare inte fått någon som helst insyn i förmedlingen, såsom information om budgivningen och budgivarna, förrän affären var klar. Fullmakten dog samtidigt som deras far. Inte ens när NN förstod att fullmakten var ogiltig kontaktade han dem.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har i huvudsak uppgett följande.

Vid förmedlingsuppdragets ingående i december 2017 hade båda säljarna X och Y rätt att förfoga över fastigheten. På grund av sjukdom lämnade X en fullmakt till Y att försälja fastigheten. X avled den 31 december 2017 varefter han i egenskap av mäklare informerade Y om att hälften av fastigheten nu var ett dödsbo och att en försäljning inte kunde slutföras innan en bouppteckning hade upprättats och registrerats av Skatteverket. Han och Y diskuterade giltigheten av fullmakten, men eftersom han var osäker på dess giltighet stämde han av den med sina kollegor. Alla kollegor var överens om att fullmakten fortfarande gällde och att de kunde fortsätta med försäljningsarbetet.

Efter X:s bortgång påbörjades även arbetet med att upprätta en bouppteckning. X hade två särkullbarn. På grund av meningsskiljaktigheter mellan dödsbodelägarna tog det ända till den 5 juni 2018 innan bouppteckningen gjordes, och till den 15 juni innan den registrerades.

Fastigheten visades vid fyra tillfällen mellan den 23 januari och den 14 april 2018. Budgivningen startade den 10 april och pågick till den 2 juni 2018. Köpekontraktet undertecknades den 3 juni 2018 med säljaren Y och köparen, men kontraktets giltighet gjordes genom en klausul beroende av att alla dödsbodelägarna undertecknade kontraktet eftersom särkullbarnen inte närvarade vid kontraktsskrivningen. De undertecknade sedan köpekontraktet den 25 juni, efter att bouppteckningen hade registrerats.

2019-09-25

Dnr 18-2566

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i handlingarna uppmärksammat huvudsakligen följande.

Uppdragsavtalet

Uppdragsavtalet är ingånget den 7 december 2017 mellan NN samt X och Y.

Fullmakten

Av en fullmakt undertecknad den 7 december 2017 framgår att X lämnat fullmakt för Y att försälja den aktuella fastigheten.

Köpekontraktet

Av köpekontraktet framgår bl.a. att köpet gjorts beroende av att samtliga dödsbodelägare, efter att bouppteckningen registrerats, undertecknat köpekontraktet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens allmänna omsorgsplikt, uppdragsavtalet och

kontrollskyldigheten

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä 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.

I 9 § fastighetsmäklarlagen står att ett uppdragsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Av en utredning till en föregående fastighetsmäklarlag (SOU 1981:102 s. 91) anges att det inte är säkert att ett förmedlingsuppdrag ska anses omedelbart förfallet bara för att en uppdragsgivare dör, men att dödsboet i ett sådant fall

2019-09-25

Dnr 18-2566

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

torde ha rätt att omedelbart återkalla uppdraget.

Fastighetsmäklarens kontrollskyldighet framgår av 17 § fastighetsmäklarlagen. Enligt bestämmelsen har en fastighetsmäklare en skyldighet att bl.a. kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten.

En sådan kontroll sker i regel genom att mäklaren inhämtar ett utdrag från fastighetsregistret avseende den aktuella fastigheten.

Fastighetsmäklarinspektionen har tidigare, med hänvisning till 18 kap. 1 § ärvdabalken, uttalat att det är särskilt viktigt att en fastighetsmäklare kontrollerar vem som äger rätt att förfoga över en fastighet när uppdraget innefattar förmedling från ett dödsbo. I dessa fall ska mäklaren försäkra sig om att han har ett uppdrag från samtliga dödsbodelägare – antingen genom ett uttryckligt samtycke från var och en, eller att fullmakt föreligger för den som företräder övriga delägare.

I förevarande fall har säljaren X avlidit strax efter det att han, tillsammans med Y, gett NN i uppdrag att förmedla deras fastighet. NN har uppgett att han fick reda på dödsfallet snart efter att det ägt rum och att han kände till att X hade två särkullbarn. Fastighetsmäklarinspektionen har frågat NN vad han har vidtagit för åtgärder med anledning av dödsfallet, varmed han har uppgett att förmedlingsarbetet fortlöpte med stöd av fullmakten för Y att företräda X. En fullmakt gäller i normalfallet även efter en fullmaktsgivares död. Fastighetsmäklarinspektionen anser emellertid att NN, snarast efter att X avlidit, varit skyldig att söka fastställa dödsbodelägarkretsen och ta reda på om han fortfarande hade i uppdrag även från övriga dödsbodelägare att förmedla fastigheten. Genom att inte ha gjort detta har NN agerat i strid med 9 och 17 §§ fastighetsmäklarlagen. Detta agerande motiverar en varning.

Av utredningen framgår att den avlidne X:s barn fått kännedom om förmedlingen först när affären i princip var klar. De har inte kunnat påverka formerna för budgivningen, ta ställning till bud eller köpare eller vara delaktiga i avtalsförhandlingar. Fastighetsmäklarinspektionen anser att NN har agerat i strid med sin omsorgsplikt om säljarna när han inte låtit dem få ha det inflytande över förmedlingsprocessen som de har rätt till.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar slutligen att även köparens intressen äventyrades i och med NN:s underlåtenhet att involvera samtliga

2019-09-25

Dnr 18-2566

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

dödsbodelägarna i förmedlingen. Hade exempelvis inte dödsbodelägarna varit överens om säljaren Y:s val av köpare hade detta sannolikt drabbat köparen på ett negativt sätt. Av denna anledning har NN även brustit i sin omsorgsplikt om köparen.

Underlåtenheten att iaktta sin omsorgsplikt om parterna utgör grund för en varning.

Påföljden

NN ska meddelas en varning för att ha underlåtit att söka fastställa dödsbodelägarkretsen och ta reda på att han av dem fortfarande hade i uppdrag att förmedla fastigheten, samt för att inte ha iakttagit sin omsorgsplikt om parterna. Förseelserna utgör grund för varning bedömda även var för sig.