

2019-09-25

Dnr 2018-1456

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av om mäklaren har agerat i enlighet med sin omsorgsplikt om säljarna när han underlätit att redovisa en spekulantlista utan att först inhämta spekulanternas samtycke. Frågan om mäklaren har agerat i enlighet med sin omsorgsplikt om säljarna när han underlätit att informera dem om intresset från en intressent som varit fingerad, har också prövats. Slutligen har prövats om mäklaren agerat i enlighet med sin omsorgsplikt när förmedlingsobjektet av förbiseende markerats som såld i marknadsföringen på webben, innan ett undertecknat köpekontrakt funnits mellan parterna.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en erinran.

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 kommit in med två ljudfiler.

NN har yttrat sig i ärendet och lämnat in uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, köpekontraktet, anbudsförteckningen och en spekulantlista.

2019-09-25

Dnr 2018-1456

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Anmälan

Anmälaren har uppgett i huvudsak följande.

Dödsboet anlidade den 21 april 2018 NN att sälja fastigheten.

Den 4 maj informerade NN om att han skulle ha en förhandsvisning på huset för 3–4 kunder. Han informerade däremot aldrig hur visningen gått. Den 13 maj var det öppen visning av fastigheten, och de fick därefter meddelande om att det varit ett femtontal spekulanter där och tittat på huset.

Den 16 maj meddelade NN att två bud inkommit, ett om 750 000 kr och ett om 800 000 kr. Han uppgav också att han inte tänkte lägga ut dem öppet eftersom de var under utgångspris. Två dagar senare meddelade han att det troligtvis inte skulle gå att få ut mer för huset, utan att han efter att ha sonderat terrängen grundligt kommit fram till att 800 000 kr var en rimlig summa.

Det här var den enda information de fick under budgivningsprocessen.

Den 20 maj var alla dödsbodelägare överens om att anta budet, och de kom överens med mäklaren att de skulle skriva på köpekontraktet den 24 maj och köparna den 25 maj.

Eftersom det var mycket de inte tyckte stämde med hur NN hanterade förmedlingen, bl.a. upptäckte de att fastigheten markerats som ”såld” på mäklarföretagets hemsida, bestämde sig en närstående till dem den 22 maj att ringa till NN för att låtsas vara spekulant.

I samtalet försökte NN påverka spekulanten till deras nackdel. De har aldrig uttryckt att de inte skulle vara intresserade av en mindre höjning eller att de ville stänga affären på torsdagen eller fredagen kommande veckan, såsom han sa i samtalet.

Dagen därpå pratade de med NN och han nämnde ingenting om den närstående spekulanten som ringt, trots att de försökte få information om eventuella ytterligare spekulanter. Därefter sa de att de gärna ville ha ut en

2019-09-25

Dnr 2018-1456

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

spekulantlista.

Den 24 maj påminde de honom om spekulantlistan, men han hänvisade till att han ännu inte fått tag på någon på den branschorganisation han tillhörde som kunde råda honom i hur han skulle agera. Den 25 maj lämnade han beskedet att han var tvungen att ha ett medgivande från alla på spekulantlistan innan han kunde lämna uppgifterna vidare, men att han skulle börja ringa runt till samtliga 25 spekulanter för att få deras medgivande till att lämna ut deras kontaktuppgifter.

Spekulantlistan fick de tillslut ut den 29 maj.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

NN har i huvudsak uppgett följande.

Att fastigheten markerats som såld på internet berodde på en teknisk funktion i det mäklarsystem som han precis hade bytt till. När han började förbereda köpekontraktet markerade systemet fastigheten som såld vilket då gick ut på internet per automatik. Denna tekniska funktion var okänd för honom vid det tillfället och korrigerades omedelbart när anmälaren uppmärksammade honom på detta.

Han bestrider påståendet om att han inte ska ha informerat säljaren om hur budgivning skulle gå till. Han har hela tiden haft en dialog med dödsbodelägarna som skötte kommunikationen i förmedlingsuppdraget.

När anmälaren kontaktade honom och begärde att få del av kontaktuppgifterna till samtliga intressenter, uppstod frågan om han kunde lämna ut dessa till anmälaren utan att först ha inhämtat deras samtycke. Han kontaktade därför sin branschorganisation för att få besked om han verkligen kunde lämna ut personuppgifterna med anledning av GDPR. Efter en rättsutredning visade det sig att det inte var möjligt att lämna ut namnen på spekulanterna utan att först ha inhämtat deras samtycke.

Vad avser påståendet om att han ska ha sagt att säljaren inte var intresserad av ett nytt bud om det inte var en substantiell höjning måste det understrykas att det är en missstolkning av vad han faktiskt sa. Som fastighetsmäklare är

2019-09-25

Dnr 2018-1456

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

han skyldig att verka för bästa pris, och i syfte att få till ett högre försäljningspris informerade han om att undertecknande av köpekontraktet var nära förestående och att spekulanten borde överväga att lägga ett bra bud för att få säljaren att välja en annan köpare.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens allmänna omsorgsplikt

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.

Spekulantlistan

Det är utrett att NN inte ville lämna ut någon spekulantlista och att han uppgav att han behövde spekulanternas tillstånd till detta, med hänvisning till dataskyddsförordningen (GDPR).

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen, prop. 1994/95:14 s. 45 f., anges följande.

I olika sammanhang har mäklare kritiserats för att de inte har redovisat alla dem som förklarat sig villiga att förvärva det salubjudna objektet. I en del fall har kritiken gått ut på att mäklaren för säljaren har undanhållit en spekulant till förmån för en köpare som avser att sälja sin tidigare bostad och därför kan ge mäklaren ett nytt förmedlingsuppdrag. I andra fall har det varit fråga om att mäklaren själv och utan att konsultera uppdragsgivaren bland spekulanterna har valt ut den eller dem han har ansett vara uppdragsgivarens lämpligaste motpart. Det bör inte råda någon tvekan om att en mäklare som för egen vinnings skull åsidosätter sin huvudmans intresse därigenom också demonstrerar sin olämplighet för yrket. Men även den mäklare som utan ont uppsåt av något skäl inte redovisar en spekulant till uppdragsgivaren handlar olämpligt. I enlighet med god fastighetsmäklarsed måste det nämligen åligga mäklaren att till uppdragsgivaren redovisa alla

2019-09-25

Dnr 2018-1456

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. [...]

En skyldighet för en fastighetsmäklare att redovisa spekulanter följer, förutom av förarbetsuttalandet, av doktrin och av praxis. Fastighetsmäklarinspektionen anser att NN:s underlåtenhet att lämna ut spekulantlistan i enlighet med god fastighetsmäklarsed till säljarna är påföljdsgrundande.

Det är inte inspektionens sak att pröva om NN har haft laglig grund för att behandla personuppgifterna i enlighet med GDPR.

Fastighetsmäklarinspektionen förutsätter att fastighetsmäklare följer all annan tillämplig lagstiftning.

I förevarande fall är det visat att NN kontaktade sin branschorganisation för att ta reda på om han kunde lämna ut spekulantlistan i dess utförande i enlighet med GDPR, och att han då ska ha fått beskedet att samtycke från spekulanterna först krävdes. Av denna anledning dröjde det sex dagar innan spekulantlistan lämnades ut till säljarna. Med hänsyn till dessa omständigheter anser Fastighetsmäklarinspektionen att påföljden kan stanna vid en erinran.

Budgivningen

Säljarna har kritiserat NN för att i samtalet med den närstående till säljaren, som i samtalet med NN uppgett sig vara intresserad av att delta i budgivningen, bl.a. ha försökt påverka spekulanten att inte lägga bud och därefter för att inte ha vidarebefordrat informationen kring spekulantens intresse till dem.

Fastighetsmäklarinspektionen anser, mot bakgrund av att intressenten varit fingerad och hela situationen således iscensatt och någon intressent eller spekulant därmed aldrig undanhållits, att ärendet i denna del ska avskrivas.

Marknadsföringen

Av praxis framgår det att en mäklare som meddelar att ett objekt har "sålts" innan det finns ett av båda parter undertecknat köpekontrakt har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed (Se Kammarrättens i Stockholm domar den 11 juni 2014 i mål nr 1692-13 och den 30 januari 2008 i mål nr 6082-17).

2019-09-25

Dnr 2018-1456

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

NN har medgett att fastigheten markerats som såld i marknadsföringen på internet för tidigt. Detta utgör enligt praxis grund för en påföljd. Av vad som framgår av utredningen ska det felaktiga påståendet om att fastigheten var såld ha varit publicerat på webben i ca ett dygn, och han ska ha raderat det så snart anmälaren uppmärksammade honom på det. Vidare har det enligt NN skett av förbiseende. Sammantaget anser inspektionen att påföljden i denna del kan stanna vid en erinran.

Övrigt

Vad som i övrigt har förekommit i ärendet föranleder inte någon åtgärd av Fastighetsmäklarinspektionen.

Påföljden

NN ska meddelas en erinran för att ha underlåtit att lämna ut en spekulantlista till säljarna och för att i marknadsföringen på webben ha markerat fastigheten som såld trots att det ännu inte funnits något av parterna undertecknat köpekontrakt. Förseelserna utgör grund för en erinran bedömda även var för sig.