

2019-09-25

Dnr 2018-1140

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om marknadsföring, rådgivnings- och upplysningsskyldighet, information om köparens undersökningsplikt, objektsbeskrivning, anbudsförteckning och journal.

Prövning av om mäklarens marknadsföring har varit vilseledande, om mäklaren har upprättat en korrekt anbudsförteckning och en korrekt journal. Även frågorna om mäklaren har upplyst om hur badrummet har renoverats och om mäklaren skriftligt har informerat om köparens undersökningsplikt och tillhandahållit en objektsbeskrivning har berörts.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik framförts mot fastighetsmäklaren NN med anledning av hur han har marknadsfört ett objekt. Anmälaren har skickat in annonsmaterialet från en webbsida, en översikt avseende objektet, ett mejl till och från mäklaren angående annonsmaterialet, ett mejl från försäkringbolaget angående skadeståndskravet mot NN, ett beslut från försäkringsbolaget angående skadeståndskravet, en frågelista, journalen, överlåtelseavtalet, objektsbeskrivningen, ett sakkunnigutlåtande, meddelandehistoriken mellan anmälaren och NN, meddelandehistoriken mellan anmälaren och säljaren, meddelanden angående renoveringen i badrummet, annonsmaterialet avseende ett annat objekt, anbudsförteckningen, mäklarbilderna, reklamationen

2019-09-25

Dnr 2018-1140

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

till säljarna, NN:s yttrande till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd daterat den 25 maj 2018 och beslutet från Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd från den 18 oktober 2018.

På Fastighetsmäklarinspektionens begäran har NN yttrat sig. NN har gett in sitt yttrande till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd, ett mejl angående kontaktskrivning, en lånelöftesansökan, objektsbeskrivningen, meddelandehistorik mellan mäklaren och säljaren och mellan mäklaren och anmälaren, överlåtelseavtalet, skärmdump på annonseringsdatumet, annonsmaterial avseende objektet och ett beslut från försäkringsbolaget angående skadeståndskravet.

Anmälan

Anmälan har i huvudsak uppgett följande.

Hon kontaktade mäklaren den 27 maj 2017 och bokade en förhandsvisning den 29 maj 2017. Hon framförde ett första bud på 3 800 000 kr den 27 maj 2017, redan före visningen. Budet antecknades inte i budförteckningen. Under visningen påstod mäklaren att det första budet på 3 800 000 kr inte skulle accepteras av säljarna då hela lägenheten var nyrenoverad med ett nyrenoverat kök och ett nyrenoverat badrum och att deras önskade pris därför var mycket högre än liknande lägenheter. Mäklaren berättade att säljarna hade köpt lägenheten under det senaste halvåret och totalrenoverat den, inklusive kök och badrum. Lägenheten marknadsfördes också som nyrenoverad och vid visningen informerade mäklaren henne muntligt om att badrummet hade renoverats av säljarna.

Under visningen berättade hon att hon endast var intresserad av en nyrenoverad lägenhet med nyrenoverat badrum och kök och att hon inte hade råd med att renovera själv. Lägenheten luktade nymålad och såg fräsch ut med nytt kakel och klinkers i badrummet samt ny utrustning både i köket och badrummet. Badrummet var noggrant renoverat med jämna fogar mellan kakel och klinker.

På kvällen efter visningen framförde hon ett sista bud på 4 100 000 kr till mäklaren. Budet finns med i budförteckningen, men klockslaget i

2019-09-25

Dnr 2018-1140

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

förteckningen stämmer inte. Mäklaren meddelade att säljarna inte accepterade budet utan ville fortsätta med den öppna visningen den 4 juni 2017. Hon underrättade då mäklaren om att hon skulle åka på semester den 2 juni 2017 och att hon därför inte kunde vänta till den öppna visningen. Den 30 maj 2017 informerade mäklaren henne om att säljarna hade bestämt sig för att sälja lägenheten för 4 100 000 kr och att kontraktsskrivning skulle ske samma dag klockan 19:00. Mäklaren hade gott om tid från den 29 maj 2017 till den 2 juni 2017 att skicka ett utkast av kontraktet, att uppmärksamma henne på möjligheten att villkora köpet och att uppfylla sin rådgivningsplikt. Hon fick inte något utkast av kontraktet innan kontraktsskrivningen. Mäklaren tillhandahöll inte någon objektsbeskrivning eller skriftlig information om undersökningsplikten under visningen utan prospektet som innehöll juridisk information om undersökningsplikt fick hon först vid kontraktsskrivningen den 30 maj 2017. Det var mäklaren som pressade på att göra en snabb affär en dag efter förhandsvisningen och hon kan inte lastas för den skyndsamma affären.

Vid installation av en tvättmaskin den 16 augusti 2017 upptäckte hantverkaren att det fanns rester av den gamla mattan under klinkergolv och att vissa installationer tydde på att det fanns gammalt kakel under nuvarande kakel på badrumsväggarna. Hantverkaren föreslog att hon skulle kontakta säljarna för att undersöka om badrummet faktiskt hade renoverats. Hon skickade omedelbart ett meddelande om detta till säljarna. Den 17 augusti 2017 berättade säljarna i ett telefonsamtal att de endast hade fräschat upp badrummet. Hon skickade en reklamation till säljarna samma dag. Mäklaren framförde vilseledande information om badrummets skick. Detta i kombination med att han inte tillhandahöll henne någon skriftlig information om undersökningsplikten ledde till att hon varken anlidade en auktoriserad besiktningsman för att besiktiga badrummet innan köpet eller att hon ställde krav om att villkora köpekontraktet.

Journalen innehåller många felaktigheter och hon har inte godkänt journalens innehåll utan endast kvitterat att hon hade mottagit den när hon undertecknade den. I journalen anges bland annat att mäklaren redan den 18 maj 2017 har upplyst köparen skriftligen om undersökningsplikten, verkat för att köparen undersöker lägenheten samt erbjudit köparen en boendekostnads kalkyl. Hon kontaktade mäklaren först den 27 maj 2017.

2019-09-25

Dnr 2018-1140

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Mäklarens yttrande

Någon dag efter att lägenheten publicerades på nätet hörde anmälaren av sig till honom och ville ha en privatvisning den 29 maj 2017. En inplanerad visning skulle ske den 4 juni 2017. Vid den tiden fanns en fullständig objektsbeskrivning på nätet och är samma som köpare och säljare signerade under kontraktet. Utförlig information om bland annat undersökningsplikt och liknande fanns tydligt på hemsidan under annonsen. Innan visningen informerade han om att han inte hade hunnit skriva ut några fina prospekt i tidningsformat, men den information som lämnades ut vid förhandsvisningen innehöll samma information som ett ”vanligt prospekt”. Anmälaren upplystes skriftligen om undersökningsplikten genom att hon på plats fick prospektet i pappersformat. Hon och hennes sambo lämnade kvar prospektet innan de gick från visningen. De sa då att de kunde läsa den informationen på nätet. De har även genom kontakt med Länsförsäkringar, bekräftat att de har fått ett prospekt i digital form med fullständig information. De har dessutom signerat och undertecknat överlåtelseavtal och objektsbeskrivning, där de bekräftar att de tagit del av ”Juridisk information till säljare och köpare bostadsrätt”.

Samma kväll efter visningen var de väldigt angelägna om att få köpa lägenheten innan öppen visning. De skulle iväg på semester den 2 juni. Från början var säljarna inte intresserade av att sälja lägenheten innan den öppna visningen, vilket han framförde till anmälaren. Anmälaren fortsatte att ringa honom. Totalt fick han fem samtal från henne under kvällen. Efter varje samtal återkopplade han till säljarna som till slut valde att gå vidare med försäljningen till ett pris av 4 100 000 kr med anledning av att om de inte kunde komma överens just då och få skriva kontrakt senast dagen efter, så skulle anmälaren inte vara fortsatt intresserad. Anmälaren och hennes sambo var också mycket angelägna om att få flytta in i lägenheten så fort som möjligt då deras hyreskontrakt snart löpte ut.

Angående saknade bud i budlistan så var köparna tydliga med att de inte ville lägga något bud. De ville veta vad säljarna kunde tänka sig att sälja för. Eftersom säljarna inte hade någon tanke på att sälja före visning, hade han inte någon uppgift om vilken nivå detta skulle tänkas vara. De hade en löpande dialog där köparna föreslog summor från 3 800 000 kr, upp till 4 100 000 kr där de ville att han skulle stämma av med säljarna om de ville sälja på de nivåerna. Det var alltså aldrig några officiella bud.

2019-09-25

Dnr 2018-1140

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Budgivningslistan är korrekt då det endast framkom ett konkret bud då lägenheten såldes för 4 100 000 kr.

Köparna gick igenom lägenheten i cirka 20 minuter på förhandsvisningen. Han uppmanade dem att undersöka lägenheten noggrant, berättade om föreningens ekonomi samt gjorda renoveringar bland annat ett stambyte 1994. Han har utgått från den information som säljarna gett honom. Informationen han fick var att alla ytskikt var renoverade, köket var nyrenoverat och att ytskikten i badrummet var renoverade. På visningen informerade han köparna om att badrummet hade ytskiktsrenoverats, vilket godtogs av köparna utan vidare frågor. I objektsbeskrivningen som har signerats står det att badrummet renoverades 1994 och någon ytterligare information om att badrummet har totalrenoverats efter det finns inte.

Han meddelade köparna i god tid innan kontraktsskrivningen att alla dokument var framtagna och de hade då god tid på sig att begära ett utkast.

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.

Objektsbeskrivningen

Av objektsbeskrivningen framgår följande.

Objekt

[...] Nyrenoverad, öppen planlösning, balkong i söderläge och fantastisk utsikt!

[...] Trivsamt och nyrenoverad lägenhet med balkong i söder med sol större delen av dagen. [...]

Interiörbeskrivning

[...]

-Nyrenoverad

2019-09-25

Dnr 2018-1140

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

[...]

Vardagsrum

[...] Med vitmålade väggar och nyslipat parkettgolv [...].

Kök

Påkostat, stilrent och nyrenoverat kök [...].

Badrum

Helkaklat badrum grått klinkergolv och vitt kakel på väggarna. [...]

Förening

[...]

Utförda renoveringar

[...]

1993-94 Stambyte inkl. renovering av badrum, nya elstigare och nya elcentraler.

[...]

Den signerade objektsbeskrivningen som har lämnats in av anmälaren utgör ett dokument på fem sidor. Den signerade objektsbeskrivningen som har lämnats in av mäklaren utgör ett dokument på fem sidor samt två sidor juridisk information säljare och köpare av bostadsrätt.

Annonsmaterialet

I annonsens översikt anges bland annat följande.

Nyrenoverad, öppen planlösning, balkong i söderläge och fantastisk utsikt!

Välkomna till denna perfekta tvåa högt upp i huset invid [Namn]. Trivsamt och nyrenoverad lägenhet med balkong i söder med sol större delen av dagen. Väldigt lugnt läge med gångavstånd till T-bana, mataffär, gym och grönska! Varmt välkomna till en bostad man länge väntat på skall komma till försäljning.

Annonsmaterialet innehåller även bilder varav två är bilder av badrummet. På bilderna kan man se ett litet fräscht badrum med spotlights i taket, kakel på väggarna, klinker på golvet och modern inredning.

Frågelistan

Av säljarnas frågelistor framgår följande.

Renoveringar

2019-09-25

Dnr 2018-1140

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Har ni renoverat/byggt om lägenheten? [] Nej [X] Ja

Har ni anlitat fackman för att ovan angivna åtgärder? [] Nej

[X] Ja

I frågelistan anges även angående renoveringar, att det om renoveringar har utförts, ska anges vad som har renoverats och när renovering har gjorts. Säljarna har inte fullt i några uppgifter om de utförda renoveringarna.

Meddelandehistoriken mellan anmälaren och mäklaren

Den 27 maj 2017 kl. 11:18 skickade anmälaren ett textmeddelande till mäklaren och uppgav följande.

Hej! Skulle vi kunna titta på lägenheten på [gatunamn] på söndag kväll eller i början av veckan? Vi är mycket intresserade av att köpa den innan visningen. Mvh, [namn]

Den 27 maj 2017 kl. 12:23 skrev mäklaren följande.

Ja, klockan 18:30 kan jag visa. Jag måste bara stämma av med säljarna först. Vad vill ni att jag ska framföra för pris som ni kan tänka er att köpa lägenheten för innan visning?/[namn]

Den 27 maj 2017 kl. 12:25 svarade anmälaren följande.

Kl 18:30 funkar bra för oss! Vi föreslår 3 800 000kr. Mvh, [namn]

Efter förhandsvisningen den 29 maj 2017 kl. 18:07 skrev mäklaren följande till anmälaren.

Hej [namn], tyvärr så valde de att inte ta sista budet på 4,1 och stänga affären innan visning. De har ställt in sig på att ha visningen på söndag. [...]

Meddelandehistoriken mellan säljarna och mäklaren

Den 29 maj 2017 kl. 17:50 har säljarna skrivit följande till mäklaren.

Hej! Har precis pratat med min bror. Vi vill gå vidare med visning. Vi accepterar således inte budet på 3 800 000:-.

Vänligen,

[namn] o [namn]

Anbudsförteckningen

2019-09-25

Dnr 2018-1140

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Anbudsförteckningen innehåller ett bud på 4 100 000 kr från budgivaren 1, anmälarna. Det är antecknat att budet lämnades den 29 maj 2017 kl. 19:00.

Journalen

Av journalen framgår bland annat följande.

[...]

2017-05-18 har [mäklarens namn] framfört alla bud och meddelanden till uppdragsgivaren

2017-05-18 har [mäklarens namn] skriftligen upplyst köparen om undersökningsplikten

2017-05-18 har [mäklarens namn] verkat för att köparen undersöker lägenheten

2017-05-18 har [mäklarens namn] erbjudit tilltänkt köpare boendekostnadskalkyl

[...]

2017-05-29 har [mäklarens namn] tillhandahållit tilltänkta köpare objekts-beskrivning

[...]

2017-05-30 har [mäklarens namn] upprättat och gått igenom köpehandlingar med köpare och säljare

[...]

Mejl från mäklaren till anmälaren angående

kontraktsskrivningen

Den 30 maj 2017 kl 14:04 skrev mäklaren följande till anmälaren.

Hej!

Ni är välkomna till att skriva kontrakt klockan 19:00 på [adress].

Den 30 maj 2017 kl. 14:20 skrev anmälaren följande till mäklaren.

Hej!

Tack!

Vi ses!

Mvh,

[namn]

Den 30 maj 2017 kl. 14:30 skrev mäklaren följande till anmälaren.

2019-09-25

Dnr 2018-1140

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Alla papper är redo inför kontraktet, tillträdesdatum senast 30 juni eller tidigare beroende på föreningens handläggningstid.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens allmänna omsorgsplikt

Av 8 § fastighetsmäklarlagen framgår det att fastighetsmäklaren ska 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.

Marknadsföringen

Av 10 § marknadsföringslagen (2008:486) framgår det bland annat att en näringsidkare vid marknadsföringen inte får använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet. En näringsidkare får inte heller utelämna väsentlig information i marknadsföringen av sin egen eller någon annans näringsverksamhet. Enligt 8 § marknadsföringslagen är marknadsföring som är vilseledande enligt 10 § att anse som otillbörlig om den påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

En fastighetsmäklare har en skyldighet att se till att den i förmedlingen använda marknadsföringen inte är vilseledande. Det innebär bland annat att mäklaren ska använda sig av beskrivningar och bildmaterial som återger objektet på ett korrekt sätt. En objektsbeskrivning som tillhandahålls tilltänkta köpare är att anse som marknadsföringsmaterial.

I god fastighetsmäklarsed ingår även att följa all annan tillämplig lagstiftning.

Fastighetsmäklarinspektionen har tidigare uttalat att det av god fastighetsmäklarsed följer att uppgifter som inte är obligatoriska i objektsbeskrivningen, men som ändå förts in där, ska stämma överens med vad mäklaren har fått veta om objektet. Det är ett grundläggande krav att såväl köpare som säljare ska kunna förlita sig på de uppgifter som mäklaren

2019-09-25

Dnr 2018-1140

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

lämnar är fullständiga och korrekta (prop. 1994/95:14 s. 42).

Fastighetsmäklarinspektionen anser att uppgifter om renovering av just våtutrymmen att betrakta som väsentlig information som är viktig att en spekulant får tydlig information om på ett så tidigt stadium som möjligt. Information om våtutrymmen är av stor vikt då det kan finns risk för vattenskador som kan leda till stora kostnader. Viss typ av information angående ett badrums utförande kan betraktas som en varningssignal och därigenom leda till en utökad undersökningsplikt för en köpare.

Av objektsbeskrivningen framgår bland annat att köket är nyrenoverat och att parkettgolven har slipats. Vidare framgår att badrummet har renoverats genom föreningen vid stambyte 1993/94. Någon skriftlig information om att badrummet skulle ha renoverats efter det finns inte i objektsbeskrivningen. Trots att inga uppgifter har lämnats i marknadsföringsmaterialet om att just badrummet skulle ha renoverats, framgår det tydligt av bilderna i annonsmaterialet att badrummet inte är från 1993/94. Bilderna uppvisar tvärtom ett modernt, fräscht badrum. En spekulant har fog för att förutsätta att gjorda renoveringar har utförts på ett fackmannamässigt sätt. I det nu aktuella ärendet stöds detta antagandet av informationen i frågelistan. I frågelistan har säljarna uppgett att de har renoverat lägenheten och att de har anlitat fackman för den renovering som har gjorts.

Enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är det genom mäklarens egna uppgifter visat att NN måste ha haft kännedom om att badrummet inte hade renoverats i sin helhet. Informationen om att badrummet endast försetts med nya ytskikt har trots mäklarens kännedom om detta, inte förts in i den skriftliga marknadsföringen. Utelämnandet av den väsentliga informationen om att badrummet enbart har ytskiktsrenoverats, måste anses påverka spekulantens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

Den sammantagna informationen om badrummet som mäklaren har lämnat i marknadsföringen, invagar köparen i en falsk trygghet om att badrummet är i gott skick då det upplevs som nygjort. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är marknadsföringen vilseledande då NN har utelämnat väsentlig information om att badrummet endast har försetts med nya ytskikt genom att nytt kakel och klinker satts ovanpå det gamla kaklet och den gamla mattan. Genom den vilseledande marknadsföringen har NN agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

2019-09-25

Dnr 2018-1140

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Förseelsen motiverar en varning.

Fastighetsmäklarens upplysningsskyldighet

Av 16 § första stycket första meningen fastighetsmäklarlagen framgår det att en fastighetsmäklare, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ska ge tilltänkta köpare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. I bestämmelsens tredje stycke anges att om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta.

Mäklarens rådgivnings- och upplysningsskyldighet ska tolkas mot bakgrund av mäklarens allmänna omsorgsplikt.

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

Ord står mot ord vad gäller vilken information mäklaren muntligen lämnat om badrumsrenoveringen. Eftersom det inte finns något som kan tillbakavisa mäklarens uppgifter om att han informerat om att badrummet ytskikt har renoverats, är det enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning inte otvetydigt fastställt att NN inte har lämnat tillräckliga upplysningar om det sätt som badrummet har renoverats på och någon påföljd ska därför inte meddelas avseende detta.

Information om köparens undersökningsplikt och

objektsbeskrivning

En fastighetsmäklare ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka objektet och verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning. Detta anges i 16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen.

I förarbetena till bestämmelsen (prop. 2010/11:15 s. 56) framgår anges

2019-09-25

Dnr 2018-1140

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

följande.

I andra meningen har tagits in en bestämmelse om att mäklaren är skyldig att skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har att undersöka fastigheten, dvs. köparens undersökningsplikt. Till skillnad mot 1995 års lag kan mäklaren inte nöja sig med att lämna denna upplysning muntligen utan måste upplysa om det skriftligen. Skriftlighetskravet är avsett att underlätta för köparen att ta till sig upplysningen. Köparen ska få del av informationen i så god tid innan överlåtelseavtalet ingås att han eller hon har möjlighet att låta undersöka fastigheten. Inget hindrar att mäklaren lämnar information på ett tidigt stadium, t.ex. i objektsbeskrivningen.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

Med tilltänkta köpare avses personer som överväger att lägga ett bud på objektet och alltså inte enbart den slutlige köparen (prop. 2010/11:15, s. 55). I samma proposition (s. 60) framgår det av författningskommentaren till 19 § att en objektsbeskrivning enligt 18 § ska lämnas till alla tilltänkta köpare. Att tillhandahålla tilltänka köpare en objektsbeskrivning utgör ett obligatoriskt moment i samband med utförandet av ett förmedlingsuppdrag.

I ärendet har anmälaren uppgett att hon inte har tillhandahållits någon skriftlig information om köparens undersökningsplikt eller någon objektsbeskrivning förrän i samband med kontraktsskrivningen.

NN har uppgett att han vid visningen lämnade ut ett prospekt med information om undersökningsplikt och att informationen dessutom hölls tillgänglig på nätet. Han har vidare anfört att köparna lämnade kvar prospektet i lägenheten innan de gick från visningen med hänvisningen att de kunde läsa den informationen på nätet. Av mäklarens yttrande framgår också att köparna, i samband med kontraktsskrivningen dagen efter visningen, signerat och undertecknat överlåtelseavtal och objektsbeskrivning, där de bekräftat att de tagit del av ”Juridisk information till säljare & köpare bostadsrätt”.

Med hänsyn till att ord står mot ord när det gäller om objektsbeskrivning och

2019-09-25

Dnr 2018-1140

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

information om köparens undersökningsplikt har tillhandahållits vid förhandsvisningen och eftersom NN har uppgett att uppgifterna tidigare hade funnits på nätet och att köparna uttryckligen hade anfört att de föredrog att ta del av uppgifterna där (jfr FMI 4.2-1764-14 från den 17 december 2014), anser Fastighetsmäklarinspektionen att det inte finns grund för någon disciplinpåföljd i det här avseendet.

Anbudsförteckningen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på objektet med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. 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).

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 öka förtroendet för förfarandet. En sådan förteckning måste därför anses tillhöra de centrala inslagen i ett förmedlingsuppdrag (HFD 2016 ref 2 I).

Utredningen i ärendet kan inte tolkas på något annat sätt än att anmälaren lämnade ett bud på 3 800 000 kr den 27 maj 2017 kl. 12:25. I handlingarna framgår även att säljarna redan tagit ställning till budet på 4 100 000 kr den 29 maj 2017 kl. 18:07. Anbudsförteckningen innehåller enbart budet på 4 100 000 kr och det har angetts att budet lämnades kl. 19:00 den 29 maj 2017. Anbudsförteckningen som NN har upprättat är ofullständig och felaktig på ett sätt som enligt Fastighetsmäklarinspektionen utgör grund för att meddela honom en varning.

2019-09-25

Dnr 2018-1140

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Journal

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal.

Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen är syftet med regeln dels att det ska finnas dokumentation om mäklaren hamnar i tvist med köpare eller säljare, dels för att underlätta Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsarbete. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör (se prop. 2010/11:15 s. 60 f.). Anteckningarna i uppdraget utgör journalen. Anteckningarna ska föras löpande.

Journalen har enbart granskats utifrån de i anmälan angivna felaktigheterna. Journalen i sin helhet har alltså inte varit föremål för granskning. Det är utrett att journalen har felaktiga datumangivelser avseende anteckningarna i förmedlingsuppdraget som finns uppräknade under rubriken ”Handlingarna” underrubriken ”Journalen”. För bristerna i journalen ska NN meddelas en erinran.

Övrigt

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

Påföljd

Fastighetsmäklarinspektionen anser att NN ska meddelas en varning. Han har utelämnat väsentlig information i marknadsföringen varigenom marknadsföringen har blivit vilseledande. Han har även underlåtit att upprätta en korrekt och fullständig anbudsförteckning. Förseelserna är varningsgrundande även var och en för sig. I varningen ingår det en erinran för brister i journalen.