

2019-09-25

Dnr 19-0199

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

### Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om dokumentation , omsorgsplikt och opartiskhet .

Prövning av om fastighetsmäklaren har åsidosatt sin skyldighet att verka för att säljaren och köparen skulle träffa en överenskommelse ifråga om borttagning av en vägg i fastigheten inför tillträdet och även prövning av om mäklaren agerat opartiskt i det sammanhanget.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en varning.

### Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en köpare av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklare NN. Kritiken avser att NN ska ha brustit i god fastighetsmäklarsed genom att inte anteckna att minst två av anmälares bud var förenade med ett villkor om att en vägg i fastigheten skulle rivas av säljaren innan tillträdet. Vidare ska NN ha angett felaktiga uppgifter till anmälares om säljarens inställning till villkoret ovan, agerat partiskt i favör för säljaren i frågan om rivningen av väggen och inte hört sammat anmälares önskan om att skjuta upp tillträdet för att kunna nå en överenskommelse i frågan med säljaren.

NN har yttrat sig i ärendet och gett in uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, köpekontraktet, anbudsförteckningen och journalen.

2019-09-25

Dnr 19-0199

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

## Anmälan

Anmälaran har uppgett i huvudsak följande.

Under visningen frågade NN om hon och hennes man var intresserade av fastigheten. De sa att de var det, men att det var ett villkor för dem att säljaren skulle riva väggen som hade satts upp i vardagsrummet. Budgivningen började, men hon stannade efter ett tag och hade vid det tillfället inte det högsta budet. Mäklaren ringde upp henne och frågade om hon och hennes make ville fortsätta med budgivningen. Hon svarade att de endast ville lägga ett högre bud om väggen revs. NN sa att han behövde tala med säljaren först, men ringde sedan upp henne igen och berättade att säljaren hade gått med på villkoret. Hon la då sitt sista bud, vilket senare utsågs till vinnande. Under kontraktsskrivningen, innan kontraktet hade skrivits under, tog hon återigen upp frågan om att väggen skulle rivas och fick ”ja” till svar.

Vid tillträdet agerade NN med fullmakt för säljaren. Hon frågade honom om väggen var riven och han svarade att den inte var det och att det var hennes skyldighet att gå och titta på det innan tillträdet. Hon uppgav då att hon och hennes make vid två tillfällen hade kommit överens med säljaren muntligen om att väggen skulle rivas. Fastighetsmäklaren ignorerade det och sa att hon skulle ha kontaktat säljaren. Han sa också att säljaren hade meddelat henne tidigare att väggen inte var riven, vilket inte stämde. Hon bad att tillträdet skulle skjutas upp så att hon och säljaren skulle kunna förlikas ifråga om väggen och justera priset, men enligt mäklaren vore det ett kontraktsbrott. Hon bad mäklaren kontakta säljaren, eftersom säljaren hade brutit deras överenskommelse om att riva väggen. Säljaren menade å sin sida att hon skulle ha begått ett kontraktsbrott om hon hade rivit väggen eftersom den fanns vid visningen och på bild. Hon kände sig lurad och upplevde att NN tog säljarens parti. Hon kände sig också tvungen att fortsätta med tillträdet eftersom mäklaren pressade henne genom att säga att det vore ett kontraktsbrott att inte fortsätta med tillträdet. Hon anser att hon inte skulle ha behövt kontakta eller besöka säljaren för att kontrollera att väggen verkligen var riven eftersom parterna hade kommit överens om att den skulle rivas. Mäklaren borde ha antecknat överenskommelsen om väggen i kontraktet. Han borde även ha meddelat henne när han fått kännedom om att säljaren

2019-09-25

Dnr 19-0199

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

inte hade rivit väggen. Hon och säljaren hade även kommit överens om att säljaren skulle montera bort larmet eftersom hon inte hade intresse av att köpa det av säljaren. Mäklaren borde ha noterat även den överenskommelsen. NN har inte förnekat att rivningen av väggen utgjorde ett villkor som han borde ha fört in i kontraktet. Även säljaren har anfört att villkoret borde ha stått i kontraktet för att vara bindande.

NN har agerat partiskt, bedrägligt och utan känsla för hur de mådde efter vad som hände. Han saknade vilja att hjälpa dem eller erbjuda någon form av lösning. Han noterade inte deras villkor, vare sig i journalen eller i kontraktet, och lade sedan skulden på henne och hennes man.

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

NN har yttrat sig och uppgett i huvudsak följande.

På visningen informerades gästerna om att väggen i vardagsrummet var relativt lätt att ta ner för att återställa originalplanlösningen. Informationen finns också i objektsbeskrivningen, vilken både säljaren och köparen har skrivit under.

När anmälaren la sitt första bud nämnde hon inte att budet var förenat med ett villkor om att väggen skulle tas ner. Om hon hade nämnt att buden var förenade med det villkoret, hade han noterat det i anbudsförteckningen. Anmälaren har skrivit under anbudsförteckningen utan synpunkter.

Vid kontraktsskrivningen diskuterade parterna om anmälaren ville ta över inbrottslarmet, men anmälaren tackade nej. Säljaren tog då med sig larmet och larmet nämndes inte i objektsbeskrivningen. Anmälaren frågade också om det fanns möjlighet för säljaren att ta ner väggen i vardagsrummet innan tillträdet. Säljaren svarade att hon kunde undersöka det och återkomma, men att hon inte kunde lova något. Anmälaren godtog svaret och framförde inga fler frågor eller önskemål. Om rivningen av väggen hade varit ett krav från anmälarens sida hade han självklart upprättat ett tilläggsavtal. Under kontraktsskrivningen uppmanades anmälaren att inför tillträdet träffa säljaren för en allmän genomgång av huset och för att stämma av flyttstädningen. Han rekommenderar alltid parterna att träffas på det sättet för att de ska veta att allt ser bra ut och att det inte finns några frågetecken inför tillträdet.

2019-09-25

Dnr 19-0199

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

På tillträdesdagen frågade anmälaren om väggen i vardagsrummet var riven. Han svarade att han inte visste eftersom parterna inte hade träffat någon överenskommelse om det. Anmälaren hade inte kontaktat honom eller hans assistent innan tillträdet och berättat att parterna hade fört en diskussion om att väggen skulle rivas. Han ringde säljaren (som redan hade flyttat och som han hade fullmakt för) för att stämna av om väggen var borttagen, vilket den inte var. Säljarens uppfattning var att hon inte hade lovat anmälaren att hon skulle riva väggen, bara att hon eventuellt kunde det. Hon hade också blivit rekommenderad av vänner att inte ta ner väggen eftersom det då fanns risk för att hon skulle bli ansvarig för följdskador. Säljaren berättade också att hon inte hade blivit kontaktad av anmälaren angående väggen. Han vidarebefordrade säljarens svar till anmälaren och frågade varför hon och maken inte hade besökt huset och stämt av med säljaren tidigare. Anmälaren ville att tillträdet skulle skjutas upp. Han fann inga skäl att skjuta på tillträdet och för säljaren var det avgörande att tillträdet skulle genomföras den dag de hade kommit överens om. Han kunde inte heller ändra tillträdesdagen då säljaren inte var närvarande. Han informerade om att tillträdet behövde fullgöras för att det inte skulle betraktas som ett kontraktsbrott. Anmälaren och hennes man vägrade inledningsvis att skriva på handlingarna, men skrev slutligen under vad som krävdes för att affären skulle kunna slutföras.

## **Fastighetsmäklarinspektionens bedömning**

### **Mäklarens allmänna omsorgsplikt**

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

### **Mäklarens medverkan i samband med överlåtelsen och**

#### **opartiskhet**

21 § fastighetsmäklarlagen anger att en fastighetsmäklare ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte något annat har avtalats, ska mäklaren

2019-09-25

Dnr 19-0199

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen framgår att mäklaren har en handlingsplikt och ska vara ”aktiv och observant” beträffande sådana frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Mäklaren bör vidare verka för att parternas överenskommelser dokumenteras för att undvika framtida oklarheter och tvister (se prop. 1983/84:16, s. 41). Syftet med 21 § fastighetsmäklarlagen är att undvika framtida oklarheter och tvister. Fastighetsmäklarinspektionen anser att detta ingår även i mäklarens allmänna omsorgsplikt enligt 8 § samma lag.

Av utredningen framgår att frågan om rivningen av väggen har lyfts åtminstone vid tillfället för kontraktsskrivning. NN har också uppgett att säljaren vid den tidpunkten utfäste att hon skulle undersöka sina möjligheter att ta ner väggen och sedan återkomma till anmälaren. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är det därigenom klarlagt att frågan om rivningen av väggen var öppen vid kontraktsskrivningen och att ett svar skulle komma senare när säljaren hade gjort sina undersökningar. NN överlät på parterna att kontakta varandra och komma fram till ett svar på anmälares fråga om rivningen av väggen. Inspektionen anser att det härigenom är klarlagt att han förhöll sig passiv under perioden från kontraktsskrivningen fram till tillträdet.

En fråga rörande rivning av en vägg i en fastighet måste generellt anses vara av stor betydelse för parterna och på ett inte obetydligt sätt påverka deras förutsättningar och vilja att genomföra en fastighetsöverlåtelse. För att förhindra risk för framtida tvist var det enligt inspektionens mening nödvändigt att frågan löstes innan överlåtelsen var genomförd. Frågan var dock ännu obesvarad efter kontraktsskrivningen och parterna skulle fortsätta att diskutera den. Det måste ha varit uppenbart för NN att det fanns en risk att oklarheter eller missförstånd avseende överenskommelsens existens eller innebörd skulle uppstå mellan parterna. Fastighetsmäklarinspektionen menar att NN borde, när han inte hörde något från parterna från kontraktsskrivningen fram till tillträdet, ha kontaktat dem för att förhöra sig om de hade kommit överens i frågan om väggen och nedtecknat en eventuell överenskommelse i ett tilläggsavtal i enlighet med sina skyldigheter enligt 21 § fastighetsmäklarlagen. Att förhålla sig passiv på det sätt som NN gjort kan

2019-09-25

Dnr 19-0199

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

under de rådande omständigheterna inte anses vara förenligt med kravet på att mäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Inspektionen anser även att NN genom sin passivitet har tagit parti för säljaren till nackdel för köparen. NN:s agerande kan inte alltså inte heller anses vara i linje med kravet på att mäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt enligt 8 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

### Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.