

2019-09-25

Dnr 2018-1479

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om objektsbeskrivning.

Prövning av om mäklaren fullgjort sin skyldighet att lämna uppgifter om kostnader för fastighetsavgift och tomträttsavgäld som driftskostnader i objektsbeskrivningen.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en anmälare riktat kritik mot NN. Kritiken avser bland annat att NN, i marknadsföringen av fastigheten, inte har redovisat korrekta uppgifter avseende driftskostnaden.

På Fastighetsmäklarinspektionens begäran har NN yttrat sig i ärendet och bland annat gett in objektsbeskrivningen.

Anmälan

Anmälararen har bland annat uppgett att objektsbeskrivningen innehåller allvarliga fel avseende elkostnaden. Om köparen hade sökt lån på sin egen bank med korrekta uppgifter avseende driftkostnaden så hade köparen inte beviljats lån på grund av hög boendekostnad.

2019-09-25

Dnr 2018-1479

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har bland annat uppgett att eftersom säljaren aldrig flyttade in i huset så fanns inga aktuella driftkostnader att använda sig av. Därför användes de uppgifter som fanns när säljaren köpte huset. Därför står det i objektsbeskrivningen att uppgifterna kommer från säljaren. Det finns även information i objektsbeskrivningen om att driftkostnaderna kan variera beroende på antal personer i hushållet, användning och avtal.

Handlingarna

Vid granskningen av handlingarna i detta ärende har Fastighetsmäklarinspektionen uppmärksammat följande.

Objektsbeskrivningen

Kostnader för fastighetsavgift finns inte angivet någonstans i objektsbeskrivningen. Tomträttsavgäldens storlek redovisas inte i avsnittet om driftkostnader. Följande anges i objektsbeskrivningen om tomträtten i avsnittet om fastigheten. ”Tomt. 202 kvm, tomträtt, 13 000 kr/år t.o.m.”

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.

Objektsbeskrivningen - uppgift om driftkostnader

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

2019-09-25

Dnr 2018-1479

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

I bestämmelsens andra stycke anges följande om objektsbeskrivningar.

”Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader och om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.”

Fastighetens driftskostnader är en obligatorisk uppgift som ska vara med i en objektsbeskrivning. I förarbetena (prop. 2010/11:15 s. 31 och 58) till lagen uttalas bland annat följande om driftskostnader.

”Vad som utgör en fastighets driftskostnad varierar beroende på vilket objekt det är fråga om och från tid till annan. Det rör sig om kostnader för att äga och förvalta objektet, men det är inte möjligt att i lagen uttömmande ange vad som ska räknas dit. Avgifter som fastighetsägaren är skyldig att betala enligt lag och avtal bör i princip räknas som en driftskostnad. Kostnader för uppvärmning, sophämtning, vatten och avlopp, sotning, tomträttsavgäld samt avgift till en samfällighetsförening är några exempel på kostnader som bör räknas med.

[...]

Det som avses är normala kostnader för att äga och förvalta objektet. Det kan exempelvis röra sig om vanliga kostnader för uppvärmning, sophämtning, vatten och avlopp och för sotning. Andra exempel är tomträttsavgäld samt avgift till samfällighetsförening. Mäklaren måste göra en individuell bedömning av vilka driftskostnader förmedlingsobjektet har. Driftskostnaderna ska redovisas så utförligt att köpare kan göra en bedömning av hur deras ekonomi skulle påverkas vid ett köp.”

Av utredningen framgår att NN inte har redovisat kostnad för fastighetsavgift och tomträttsavgäld som en driftskostnad i objektsbeskrivningen. Fastighetsavgift och tomträttsavgäld är en normal kostnad för att äga och förvalta en fastighet och avgifter som fastighetsägaren är skyldig att betala enligt lag. Mot bakgrund av ovan nämnda förarbetsuttalanden (prop. 2010/11:15 s. 31 och 58) och tidigare praxis (FMI 4.1-1749-15) anser Fastighetsmäklarinspektionen att fastighetsavgiften och tomträttsavgäldens storlek skulle ha redovisats i

2019-09-25

Dnr 2018-1479

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

objektsbeskrivningens avsnitt om driftskostnader.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN genom den bristande informationen i objektsbeskrivningen om driftskostnaderna handlat i strid med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Övrigt

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