

2019-09-25

Dnr 18-2018

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av om fastighetsmäklaren har fullgjort sin skyldighet att upprätta en korrekt anbudsförteckning. Även prövning av om fastighetsmäklaren gett en budgivare felaktiga uppgifter.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en uppdragsgivare riktat kritik mot NN med anledning av hennes agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag.

NN har yttrat sig över anmälan och har gett in uppdragsavtalet, anbudsförteckningen samt ett utdrag av sms-konversationer.

Anmälan

Anmälan har i huvudsak bl.a. uppgett följande.

Fastighetsmäklaren har inte meddelat anmälan om samtliga bud som lämnats. Det har lämnats två likalydande bud som inte anmälan har fått någon information om. En av budgivarna har, genom sms, noggrant beskrivit

2019-09-25

Dnr 18-2018

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

att han matchar det högst liggande budet. Denna budgivare fick ett sent svar från fastighetsmäklaren där hon i sms skriver att anmälaren valt den andra budgivaren på grund av ett tidigare tillträdesdatum, vilket är helt felaktigt. Anmälaren har aldrig haft någon möjlighet att välja vilken budgivare hon ville sälja till eftersom hon aldrig vetat om att det funnits två likalydande bud och något krav om inflyttningsdatum har heller aldrig lagts fram av anmälaren. Budgivarens matchande bud finns inte heller med i anbudsförteckningen och fastighetsmäklaren har uppgett att hon glömt bort att fylla i alla bud i anbudsförteckningen.

Anmäla ren har bifogat sms- och mailkonversationer med anmäla ren.

Mäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Hon meddelade anmäla ren att budgivaren ville lägga samma bud som det högst liggande budet. Ord står mot ord och hon vet att hon framfört detta till anmäla ren.

Eftersom det är väldigt jobbigt att höra av sig till en spekulant och säga att säljaren valt en annan spekulant skrev hon till budgivaren att säljaren valde den andra spekulanten på grund av tillträdesdatumet. Självklart är det dumt att dra en vit lögn för någon som har förlorat en budgivning men detta var dock ett sms som kom efter det att anmäla ren valt att skriva med den andra budgivaren och påverkade därför inte slutpriset.

Ett bud har absolut inte glömts bort att skrivas in i anbudsförteckningen. Eftersom budgivarens bud lades fram snarare som en diskussion så fördes det inte in i anbudsförteckningen.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat följande i de ingivna handlingarna.

2019-09-25

Dnr 18-2018

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Sms-konversationer

Den 25 september har en budgivare framfört följande till fastighetsmäklaren.

”Hej igen, pratade just med MM och vi kan lägga samma bud men vill inte vara med i ett budrace över så hon får i så fall bestämma vem hon vill skriva med. Vi kan höras efter ditt möte”

Den 25 september har fastighetsmäklaren framför följande till budgivaren.

”Hej på er och ledsen för sent svar. Säljaren valde det andra budet då hon även kunde tillträda 1 november. Ber så hemskt mycket om ursäkt för detta och ringer er imorgon och förklarar.”

Anbudsförteckningen

Det finns ingen anteckning i anbudsförteckningen om att en budgivare har lämnat ett bud som var likalydande med det högst liggande budet.

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.

Av utredningen följer att NN uppgett för en budgivare att anmälaren valde att sälja till en annan budgivare på grund av ett tidigare tillträdesdatum trots att så inte var fallet. Fastighetsmäklarinspektionen anser att det faller inom den allmänna omsorgsplikten att en fastighetsmäklare talar sanning gentemot samtliga parter inom förmedlingsuppdraget. En fastighetsmäklare ska inte lämna information som inte stämmer till varken köpare eller säljare. Fastighetsmäklarinspektionen anser att ett sådant agerande ökar risken för en tvist mellan parterna.

2019-09-25

Dnr 18-2018

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Med anledning av att agerandet inte påverkade försäljningen av objektet och att sms:et skickades efter att köpekontrakt var tecknat finner Fastighetsmäklarinspektionen att påföljden kan stanna vid en erinran.

Anbudsförteckningen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på objektet. Anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkten för när anbudet lämnades och villkoren för anbudet ska anges. 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.

Förteckningen ska göra det möjligt att i efterhand kontrollera att anbud som mäklaren har framfört motsvaras av riktiga anbud och att samtliga bud som har framförts till mäklaren också 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 det ingår i mäklarens roll att iaktta. Förteckningen tjänar också till att göra budgivningsförfarandet mera transparent och därmed till att öka förtroendet för förfarandet. En sådan förteckning måste därför anses tillhöra de centrala inslagen i ett förmedlingsuppdrag (HFD 2016 ref. 2 I).

Det finns inga undantag från mäklarens skyldighet att anteckna bud. Mäklarens ansvar är inte heller beroende av att uppdragsgivaren accepterar buden.

Av utredningen står det klart att en budgivare lämnade ett likalydande bud den 25 september. Fastighetsmäklarinspektionen anser således att NN skulle ha antecknat budet i anbudsförteckningen.

Mot denna bakgrund bedömer fastighetsmäklarinspektionen att NN upprättat en ofullständig anbudsförteckning. Förseelsen motiverar en varning.

Övrigt

2019-09-25

Dnr 18-2018

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

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

Påföljden

NN meddelas en varning för att ha underlåtit att anteckna ett bud i anbudsförteckningen. I denna varning ingår en erinran för att hon gett en budgivare felaktiga uppgifter trots att hon visste att uppgifterna var felaktiga.