

2019-10-23

Dnr 19-1116

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av om fastighetsmäklaren har åsidosatt sin skyldighet att verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i fråga om åtgärdande av ett fel i bostaden. Även frågan om mäklaren har upprättat de handlingar som behövs för överlåtelsen har prövats.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en av köparna av en bostad riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN.

NN har yttrat sig i ärendet. NN har bland annat lämnat in uppdragsavtalet, besiktningssprotokollet samt köpekontraktet.

Anmälan

Anmälan har uppgett i huvudsak följande.

De fick tillträde till en ny bostad den 1 april 2019. Innan kontraktsskrivningen och tillträdet ville de ha hjälp av mäklaren med att skriva ett tilläggsavtal. De ville säkerställa att mögeldoft i ett av sovrummen

2019-10-23

Dnr 19-1116

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

åtgärdades innan inflyttning. Åtgärdandet av mögeldoften var en förutsättning för att deras bud skulle gälla och för att köpet skulle gå igenom. De vände sig till mäklaren och bad om hjälp med att upprätta ett tilläggsavtal vid fyra tillfällen. Mäklaren menade att det inte gick att skriva in detta i köpekontraktet på ett korrekt juridiskt sätt och hjälpte inte till med tilläggsavtalet. Säljaren tog på sig ansvaret för att skriva ett kontrakt för att åtgärda mögeldoften. Kontraktet blev inte bra utformat och de har nu ett sovrum som har mögel i väggkonstruktionen. Olika besiktningsmän har angett att de har kommit överens med säljaren om ”rätt saker”, att inget mögel ska kvarstå i sovrummet, men att de har formulerat det dåligt i kontraktet. Mäklarens expertis hade behövts för att säkerställa att kontraktet blev utformat på korrekt sätt.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Bostaden låg ute som en kommande försäljning. Som en trygghet för både säljaren och köparen valde säljaren att genomföra en förhandsbesiktning. Innan kontraktet skrevs gjorde köparna en köpargenomgång av besiktningsprotokollet. Besiktningsman gick på plats i bostaden igenom besiktningsprotokollet med köparna. Köparna godtog bostadens skick.

Hon motsatte sig inte att skriva ett tilläggsavtal. Hon rekommenderade i samråd med en branschorganisation parterna att göra ett prisavdrag, med utrymme för att köparna själva skulle ansvara för reparationen, istället för att reglera frågan i ett tilläggsavtal. Hon rekommenderade prisavdrag eftersom det skulle vara svårt att få ett tilläggsavtal juridiskt tryggt och hållbart för de båda parterna. Något prisavdrag gjordes inte och hon ombads inte att skriva något tilläggsavtal efter diskussionen om prisavdrag. Hon kände inte till att parterna skrev ett tilläggsavtal på egen hand. Hon blandade sig inte i hur parterna löste situationen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

2019-10-23

Dnr 19-1116

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Den allmänna omsorgsplikten

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska tillgodose både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för kraven som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Mäklarens medverkan i samband med överlåtelsen

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren 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 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 även ingår i mäklarens allmänna omsorgsplikt enligt 8 § fastighetsmäklarlagen.

I ärendet är det utrett att frågan om mögel i ett av sovrummen hade diskuterats och att NN rekommenderade parterna att lösa frågan genom prisavdrag istället för att upprätta ett tilläggsavtal. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning har NN inte verkat för att köparen och säljaren träffade en överenskommelse angående frågan om sanering av mögel i ett av sovrummen och hon har inte heller varit behjälplig med att upprätta de handlingar som behövdes för överlåtelsen. Av NN:s egna uppgifter framgår det tvärtom att hon valde att inte blanda sig i hur parterna löste frågan. NN har därigenom även åsidosatt sin omsorgsplikt gentemot parterna enligt 8 § fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarinspektionen anser att förseelsen motiverar en varning.

2019-10-23

Dnr 19-1116

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Övrigt

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