

2019-10-23

Dnr 19-0339

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av om fastighetsmäklaren har fullgjort sin skyldighet att upprätta en fullständig anbudsförteckning. Frågan om budgivningen har hanterats på ett korrekt sätt har också berörts.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en erinran.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik framförts mot fastighetsmäklaren NN. Anmälaren som var budgivare, har ifrågasatt NN:s hantering av budgivningen.

På Fastighetsmäklarinspektionens begäran har NN yttrat sig och lämnat in uppdragsavtalet, anbudsförteckningen och mejlkorrespondens mellan mäklaren och uppdragsgivaren samt mellan en assisterande mäklare och uppdragsgivaren.

Anmälan

Anmälaren har uppgett i huvudsak följande.

Han och hans sambo gick på en visning av en lägenhet den 10 februari 2019.

2019-10-23

Dnr 19-0339

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Budgivningen startade den 12 februari 2019 på 2 850 000 kr. Buden gick stadigt upp och på kvällen la han det sista budet på 3 210 000 kr. När han kontaktade mäklaren nästa dag för att fråga om de ska skriva kontrakt, fick han veta att de hade hittat ytterligare en spekulant som skulle titta på lägenheten under dagen. Senare samma dag ringde mäklaren upp honom och berättade att säljaren hade accepterat hans bud. De planerade in kontraktsskrivning kl. 19:30. Innan kontraktsskrivningen blev han på nytt uppringd av mäklaren som sa att den nya spekulanten hade lagt ett bud på 3 400 000 kr. Mäklaren har påstått att han i samtalet la ett bud på 3 410 000 kr, vilket han inte håller med om. Något senaste återkom mäklaren och berättade att den nya spekulanten lagt ett bud på 3 500 000 kr, det vill säga över hans ”bud” på 3 410 000 kr. Han förklarade då för mäklaren att han inte var beredd att betala 3 410 000 kr.

Nästa dag, den 14 februari 2019 tog mäklaren kontakt med honom igen. Hon hade då varit i kontakt med säljaren som erbjöd en kompromiss på 3 450 000 kr. Han upprepade att han inte var beredd att betala 3 410 000 kr. Mäklaren återkom till honom flera gånger under dagen och försökte övertala honom att gå upp i pris. Slutligen erbjöd hon honom att ses kl. 16 på deras kontor för att skriva kontrakt på 3 410 000 kr. Han och hans sambo gick till mäklarens kontor. De träffade säljarens föräldrar som var där som ombud. En mäklarkollega till NN höll i mötet. Kollegan sa sig inte veta vad som hade sagts över telefon, förutom att slutpriset skulle vara 3 410 000 kr. Han stod fast vid sitt sista bud på 3 210 000 kr. Säljarens föräldrar var inte villiga att förhandla priset och inget kontrakt skrevs på. Den 19 februari 2019 markerades lägenheten som såld för 3 250 000 kr på mäklarföretagets webbplats.

Mäklarens yttrande

NN har yttrat sig och uppgett i huvudsak följande.

Hon tillbakavisar anmälares påståenden i sin helhet. Det kom in ett bud på 3 400 000 kr från budgivaren 4 per telefon 18:03 den 13 februari 2019. Vid samtal med budgivaren 2 (anmälares) fick hon ett bud på 3 410 000 kr med anmälares kommentar ”Då får budgivningen fortsätta”. Därefter la budgivaren 4 ett nytt bud på 3 500 000 kr även det per telefon. Efter att budet

2019-10-23

Dnr 19-0339

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

på 3 500 000 kr inkommit hade hon kontakt med anmälaren per telefon. Anmälaren frågade om hon kunde ta reda på vad säljarna skulle sälja lägenheten för till dem som familj. Han ville också att säljarna skulle återkomma med ett bud till dem så att de fick möjligheten att skriva på ett kontrakt. Han nämnde många olika prisförslag under samtalet, som inte var konkreta bud, såsom 3 210 000 kr, 3 220 000 kr, 3 230 000 och slutligen sitt bud på 3 410 000 kr.

Även den 14 februari 2019 hade hon samtal med anmälaren. Han var upprörd och angav att han hade återtagit sitt bud på 3 410 000 kr redan föregående dag. Hon hade inte uppfattat det så. Hon bad om ursäkt för att hon hade missuppfattat honom så grovt gällande hans bud. Under förmiddagen la sedan anmälaren ett bud på 3 290 000 kr per telefon. Kl. 16:50 den 14 februari 2019 la budgivaren 4 ett bud på 3 300 000 kr under förutsättning att ha fick sitt lånelöfte klart. Budgivaren 4 var tvungen att gå ned från sitt tidigare bud på 3 500 000 kr på grund av att hans medfinansier och på grund av att anmälaren hade tagit tillbaka sitt bud på 3 410 000 kr. Hon hade även ett samtal med anmälaren med början kl. 13:52 och framåt den 14 februari 2019. Anmälaren ville vara garanterad att få skriva på ett kontrakt. Hon förklarade för honom att han var tvungen att komma med ett konkret bud som hon kunde framföra till säljaren och som också kunde registreras. Hon uppgav också att säljarna och den potentiella köparen skulle vara överens om köpeskillingen innan en tid för kontraktsskrivning bokades. Anmälaren uppgav att han ville komma in på kontoret kl. 16 och skriva på och förhandla på plats om summan. Hon förklarade att det inte fungerar så, att säljarna var i Thailand och att tidsskillnaden gjorde att hon inte kunde framföra och bekräfta hans önskemål så fort. Säljarna skulle närvara vid kontraktsskrivning genom fullmakt. Anmälaren stod på sig och vill komma in på kontoret för att skriva kontrakt. Hon var då tydlig med att det var en accepterad köpeskillning på 3 410 000 kr som skulle stå på överlåtelseavtalet när han kom dit för signering av handlingarna. Anmälaren bekräftade detta med att "Vi säger så". Den assisterande mäklaren informerade senare om att det inte blev någon kontraktsskrivning. Anmälaren hade velat förhandla på plats och han hade uppgett att han inte hade gått med på en köpeskillning om 3 410 000 kr.

Hon har agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed i förmedlingsuppdraget. Hon framförde samtliga bud till uppdragsgivarna och lät dem bestämma vem de ville sälja lägenheten till. Hon framförde också

2019-10-23

Dnr 19-0339

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

hur anmälares agerande hade varit under processen. Hon framförde uppdragsgivarens önskemål om att mötas på 3 450 000 kr till anmälares.

Handlingarna

Anbudsförteckningen

Anbudsförteckningen innehåller 40 bud från fyra olika budgivare. Avseende fem av buden innehåller förteckningen noteringen att buden är annullerade. Anbudsförteckningen innehåller inte några anteckningar om villkor.

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.

Budgivningen

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).

Fastighetsmäklarinspektionen anser att det inte är otvetydigt fastställt att NN har brutit i sin omsorgsplikt om parterna i samband med budgivningen.

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

2019-10-23

Dnr 19-0339

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

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).

Vid genomgång av handlingarna i ärendet har Fastighetsmäklarinspektionen kunnat konstatera att NN i sitt yttrande uppgett att budgivaren 4 la ett bud den 14 februari 2019 kl. 16:50 på 3 300 000 kr under förutsättning att han fick sitt lånelöfte klart. Anbudsförteckningen innehåller inte något villkor överhuvudtaget. Anbudsförteckningen är därför ofullständig på ett sätt som enligt Fastighetsmäklarinspektionen utgör grund för att meddela NN en erinran.

Övrigt

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