

2019-10-23

Dnr 18-2572

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av om mäklaren har uppfyllt sin omsorgsplikt när hon inte har meddelat köparen av en bostadsrätt att bud hade återkallats. Även frågan om mäklaren har redovisat en riktig och fullständig anbudsförteckning har prövats.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen av en bostadsrätt framfört kritik mot fastighetsmäklaren NN. Han har gett in anbudsförteckningen och en sms-konversation mellan budgivaren 1 och mäklaren. NN har yttrat sig i ärendet och gett in överlåtelseavtalet, uppdragsavtalet, anbudsförteckningen objektsbeskrivningen och statistik för kvadratmeterpriset i det aktuella området.

Anmälan

Anmälan har uppgett i huvudsak följande.

Han förvärvade en bostadsrätt som fastighetsmäklaren NN hade i uppdrag att förmedla. Det som inte framgick före kontraktsskrivningen var att

2019-10-23

Dnr 18-2572

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

budgivaren 1, som var näst högste budgivare hade återkallat två av sina bud en timme och 42 minuter innan kontraktsskrivningen. Det framgår av ett sms som budgivaren 1 har skickat till mäklaren. Han fick information per telefon om det först dagen efter kontraktsskrivningen. Istället för att det näst högsta budet skulle ha varit 2 310 000 kronor var det högsta budet 2 260 000 kronor. Eftersom han inte fick chansen att ta ställning till den nya budgivningssituationen och han på egen hand inte skulle ha höjt sitt eget bud med 50 000 kronor har det medfört en förlust för honom. Han känner sig lurad och vilseledd.

Mäklaren meddelade honom att hon sett sms:et från budgivaren 1 först efter kontraktsskrivningen men medger att hon har fått det levererat till sig innan kontraktsskrivningen. I ett samtal mellan dem dagen efter uttryckte hon dock att ”vi hade ju redan bokat tid för kontrakt då”. Han tolkar det som att tid för kontraktsskrivning var bokad men inte genomförd. Han är därför övertygad om att hon såg informationen innan kontraktsskrivningen.

Mobiltelefonen och mail är fastighetsmäklarens viktigaste verktyg för kommunikation. NN har under budgivningsprocessen alltid återkopplat snabbt till honom, så väl muntligen som via sms. Att hon inte skulle titta på sin mobiltelefon under så lång tid som en timme och 42 minuter innan kontraktsskrivningen anser han är helt orimligt. Både säljarna och köparna var sena till kontraktsskrivningen. Det kan inte hållas för orimligt att ett högre bud inkommer eller att någon av parterna behöver komma i kontakt med mäklaren via telefonen innan kontraktsskrivningen. Att hon då inte skulle kontrollera sin telefon känns väldigt märkligt.

Det saknas också en notering i anbudsförteckningen om att hans sista lämnade anbud var förenat med två villkor. Även i sms-konversationen där samtliga bud redovisades för budgivarna anges budet utan villkor.

Enligt NN har säljaren uppgett att hon inte hade för avsikt att sälja bostadsrätten för ett lägre pris än 2 350 000 kronor vilket är närmare 18 % över utgångspriset på 1 995 000 kronor. Han anser därför att det marknadsförda utgångspriset har utgjort ett så kallat lockpris.

2019-10-23

Dnr 18-2572

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarens yttrande

Fastighetsmäklaren har anfört bland annat följande.

Hon bestrider att hon har agerat vare sig oaktsamt eller vårdslöst eller i strid med god fastighetsmäklarsed.

Som framgår av anbudsförteckningen som är upprättad den 7 november 2018 har ett antal spekulanter lagt bud på lägenheten varvid anmälaren var den budgivare som slutligen köpte lägenheten senare samma dag. Anbudsförteckningen visar att det fanns ett stort intresse för lägenheten. Det i kombination med högre bud medförde att säljarna under förmedlingen meddelade att de inte var beredda att sälja lägenheten för ett pris understigande 2 350 000 kronor. Det beskedet hade inte lämnats tidigare. Hon informerade alla spekulanter om deras beslut, även köparen. Anbudsförteckningen innehåller de bud hon har tagit emot och redovisat innan kontraktsskrivningen. Den har redovisats till parterna i samband med att köpekontraktet undertecknades.

Inför kontraktsskrivningen, den 7 november 2018, förberedde hon avtalshandlingarna och hennes telefon var då försatt i ljudlöst läge. Det är anledningen till att hon inte har fått del av beskedet att budgivaren återkallat sina tidigare lagda bud. Det är också anledningen till att det inte framgår av anbudsförteckningen. Kontraktet undertecknades av parterna klockan 18:00 den 7 november 2018. Av sms:et framgår att det har skickats till henne klockan 16:18 samma dag. Därefter har besked om att budet har återkallats lämnats till säljare och köpare. Hon anser att det inte kan anses oaktsamt att lägga all energi och koncentration på att förbereda sig för att kunna genomföra kontraktsskrivningen på det sättet som hon gjorde. Agerandet kan inte anses oaktsamt eller i strid med god fastighetsmäklarsed. Hon bestrider att köparen hade villkorat sitt slutliga anbud. De aktuella uppgifterna har meddelats som önskemål och inte som absoluta villkor för det lämnade anbudet. Mot den bakgrunden finns inte några villkor redovisade i anbudsförteckningen.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna

2019-10-23

Dnr 18-2572

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

dokumentet enbart som underlag för bedömningen av de berörda frågeställningarna, så kallad riktad granskning. Dokumentens innehåll i övrigt har alltså inte ingått i granskningen.

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat följande i de ingivna handlingarna.

Anbudsförteckningen

Av anbudsförteckningen framgår det att fem spekulanter lade bud på bostadsrätten. Anmälaren (budgivaren 4) lämnade det högsta budet, som uppgick till 2 310 000 kronor och som blev köpeskillingen för bostadsrätten. Budgivaren 1 lade den 7 november klockan 11:32 ett bud om 2 270 000 kronor, budgivaren 4 lade samma dag klockan 12:37 ett bud om 2 280 000 kronor. Senare samma dag, klockan 14:35 lade budgivaren 1 ett bud om 2 300 000 kronor och klockan 15:29 samma dag lade budgivaren 4 det högsta budet om 2 310 000 kronor. Det finns inga noteringar i anbudsförteckningen om villkorade eller återtagna bud. Av information i anbudsförteckningen anges att mäklarfirmen tillämpar öppen budgivning.

I anslutning till anbudet om 2 300 000 kronor som lämnades av budgivaren 1 står följande kommentar

Stannar på lagt bud, men vill vara kvar

Sms-konversationen

Av sms-konversationen mellan budgivaren 1 och mäklaren framgår det att budgivaren 1 den 7 november 2018 klockan 16:18 skickade följande två sms till NN.

Hej, jag skulle vilja att du tar bort mina två sista bud som jag har gjort idag. (...)

Budpriset både på [namnet på en webbplats för bostadsannonser] och [Mäklarfirmens namn]s webbsida skall aktualiseras med 2.260.000 – budet som budgivare 4 lagt innan jag la mina bud. Som sagt, jag cancelerar mina två bud som jag lagt idag. Jag var och mycket tydlig i min budskap både till dig och till säljande part. (...)

2019-10-23

Dnr 18-2572

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

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 tillgodose både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Budgivningen och omsorgsplikten

Hantering av budgivningen är inte reglerad i lag. Av god fastighetsmäklarsed följer att en mäklare bland annat har att iaktta följande vid sin hantering av budgivningen. Fastighetsmäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur budgivningen kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren ska till säljaren också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet. Fastighetsmäklarens skyldighet att vidarebefordra bud till säljaren gäller till dess att köpekontraktet är undertecknat av båda parterna.

I dom den 29 mars 2018 (mål nummer 19170–17) har Förvaltningsrätten i Stockholm ansett att mäklaren agerade i strid med god fastighetsmäklarsed när hon inte informerade den blivande köparen om att det näst högsta budet hade återkallats när öppen budgivning hade tillämpats. Även Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd har i sin praxis bedömt att återkallade bud ska redovisas till övriga spekulanter.

Av utredningen i ärendet framgår det att det har varit fråga om en öppen budgivning. Vidare framgår det att budgivaren 1 har återkallat de anbud som han har lämnat om 2 270 000 kronor och 2 300 000 kronor en timme och 42 minuter innan kontraktsskrivningen ägde rum. NN har medgett att hon har lämnat besked om att buden hade återkallats till säljaren och köparen efter kontraktsskrivningen hade ägt rum. Enligt köparens uppfattning har förfarandet medfört en förlust för honom eftersom han inte fick chansen att

2019-10-23

Dnr 18-2572

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

ta ställning till den nya budsituationen. Mäklaren har redogjort för att anledningen är att hon tog del av meddelandet först efter kontraktsskrivningen eftersom hon hade försatt sin telefon i ljudlöst läge.

I ärendet är det utrett att anbud har lämnats via telefonsamtal och information om lämnade bud har delgetts spekulanter via sms. Även annan kontakt har skett mellan budgivaren 1 och mäklaren i form av sms. Inspektionen ser positivt på att mäklaren lagt energi och koncentration på att förbereda kontraktsskrivningen. Med tanke på att mäklaren dock har en skyldighet att vidarebefordra bud och andra meddelanden till säljaren till dess att köpekontraktet är undertecknat och att kommunikationen, om inte uteslutande så i vart fall till stor del, har skett via telefon under budgivningens gång anser inspektionen att det inte är förenligt med mäklarens omsorgsplikt att helt stänga den möjligheten nästan två timmar innan kontraktsskrivningen ägde rum. Fastighetsmäklarinspektionen anser att NN har agerat i strid med omsorgsplikten och god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning. Om NN hade agerat i enlighet med omsorgsplikten hade hon haft en skyldighet att meddela kvarvarande budgivare om att anbudet hade återkallats och också att notera det i anbudsförteckningen.

Anbudsförteckningen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet.

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). Det finns inga undantag från mäklarens skyldighet att anteckna bud.

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 till att öka förtroendet för förfarandet. En sådan förteckning måste därför anses tillhöra de centrala inslagen i ett

2019-10-23

Dnr 18-2572

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

förmedlingsuppdrag (jämför Högsta förvaltningsrättens dom den 20 januari 2016 i mål nr 3567–14).

Vid bedömningen av en fastighetsmäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren endast läggas till grund för disciplinära åtgärder om de kan slås fast otvetydigt (jämför RÅ 1996 ref. 83).

Det finns inte någon notering i anbudsförteckningen om att anmälares bud om 2 300 000 kronor var förenat med två villkor. Mot bakgrund av de uppgifter som NN har lämnat står ord mot ord i frågan om anmälares bud var förenat med villkor. Det kan därför inte anses vara otvetydigt fastställt att mäklaren har agerat i strid med sina skyldigheter i denna fråga.

Övrigt

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