

2019-10-23

Dnr 2018-1739

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av om fastighetsmäklaren har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen genom att inte dokumentera överenskommelsen om ändrad tidpunkt för betalning av handpenningen.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljaren av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN. Hon har bland annat gett in köpekontraktet och depositionsavtalet.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har NN yttrat sig i ärendet. Han har gett in en e-postkonversation, avräkning – säljare, och likvidavräkningen.

Anmälan

Anmälarer har i huvudsak anfört följande.

NN har haft i uppdrag att förmedla hennes fastighet. Hon är kritisk till hans agerande och anser att han har brustit i omsorgen om henne som säljare. Mäklaren har inte varit opartisk vilket har drabbat henne. Hon anser att bestämmelsen i köpekontraktet som reglerar vem det är som ska betala

2019-10-23

Dnr 2018-1739

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

fastighetsavgiften är felaktig. Hon anser att mäklaren inte har bevakat hennes intresse korrekt. Genom att inte se till att avtalet skrevs under och att handpenningen erlades samtidigt gick hon miste om ett verkningsfullt medel för att säkerställa sina intressen i samband med att kontraktet skrevs under. I köpekontraktet avtalades att handpenningen skulle erläggas den 18 oktober 2017. Först den 14 november 2018 betalades handpenningen. (Med tanke på att anmälan är underskriven den 3 september 2018 utgår inspektionen från att anmälaren avser den 14 november 2017).

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Alla handlingar gällande handpenningens erläggande och i övrigt allt som gällde affärens fullbordan har gjorts med största omsorg om säljaren. Det har skett i samförstånd mellan köparen, säljaren och honom som mäklare.

Det visade sig att det lånelöfte köparna hade haft inte längre gällde. Köparna var dock helt inställda på att fullfölja köpet och bad om förlängd tid för handpenningen. Han informerade säljaren om det och hon gav sitt godkännande. De ville ju alla att affären skulle bli av. Efter att köparna hade kämpat med sina banklån under nästan två veckor så löste sig allt till det bästa och affären gick i lås.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna dokumenten enbart som underlag för bedömningen av den berörda frågeställningen, så kallad riktad granskning. Dokumentens innehåll i övrigt har alltså inte ingått i granskningen.

Överlåtelseavtalet

Överlåtelseavtalet är undertecknat av parterna den 12 oktober 2017.

I överlåtelseavtalet anges att handpenningen ska betalas den 18 oktober 2017

2019-10-23

Dnr 2018-1739

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

genom insättning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto. Resterande köpeskilling ska enligt överlåtelseavtalet betalas på tillträdesdagen.

Depositionsavtalet

I avtalet anges att handpenningen ska deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto med anledning av att köpets fullbordan eller bestånd har gjorts beroende av ett eller flera villkor, så kallade svävarvillkor.

Redovisning av det deponerade beloppet jämte upplupen ränta ska ske till säljaren när köpekontraktets/överlåtelseavtalets svävarvillkor är uppfyllda. Avtalet är underskrivet av parterna och mäklaren den 12 oktober 2017.

Avräkning – säljare

Av handlingen framgår att handpenningen redovisades till säljaren den 8 november 2017.

Likvidavräkning

I dokumentet anges att handpenningen erlades den 8 november 2017.

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 intressen. Inom ramen för de krav 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.

2019-10-23

Dnr 2018-1739

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Av förarbetena till motsvarande bestämmelse i tidigare gällande fastighetsmäklarlag framgår att mäklaren har en handlingsplikt och ska vara ”aktiv och observant” beträffande sådana frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen (se prop. 1983/84:16 s. 41).

I fastighetsmäklarens omsorgsplikt ingår att mäklaren ska verka för att överenskommelser som träffas mellan parterna dokumenteras skriftligen.

I ärendet är det utrett att handpenningen enligt överlåtelseavtalet skulle betalas den 18 oktober 2017 men att så inte har skett. NN har redogjort för att köparna bad om att få betala handpenningen vid en annan tidpunkt och att säljaren godkände det. Fastighetsmäklarinspektionen kan inte motbevisa att så har skett. Överenskommelsen borde emellertid ha dokumenterats skriftligen. Genom att inte ha sett till att dokumentera överenskommelsen om ändrat datum för när handpenningen skulle betalas har NN enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Förseelsen är varningsgrundande.

Övrigt

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