

2019-10-23

Dnr 18-2008

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

### Saken

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

Prövning av om mäklaren har brutit i sin omsorgsplikt genom att ha uppträtt som fastighetsmäklare för ett objekt trots att han inte var ansvarig fastighetsmäklare för det objektet. Även prövning av om mäklaren upprättat en korrekt journal.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en varning.

### Ärendet

I en anmälan har det riktats kritik mot NN. Kritiken går bl.a. ut på att NN ska ha uppträtt som att han var ansvarig fastighetsmäklare för ett objekt trots att så inte var fallet. Detta ska ha skett samtidigt som NN förmedlade anmälarens bostad. Anmälaren har inkommit med sms och mail-konversationer, ett dokument om bygglov, teknisk beskrivning, rumsbeskrivning samt ett dokument med benämningen byggorganisation.

NN har yttrat sig i ärendet och tillbakavisat anmälarens kritik. Till yttrandet har han fogat kopior av bland annat journal, köpekontrakt, uppdragsavtal samt ett handskrivet dokument.

### Anmälan

---

POSTADRESS

Fastighetsmäklarinspektionen  
Box 22034, 104 22 Stockholm

BESÖKSADRESS

Våxnäsgatan 5, Karlstad

TELEFON

010-458 01 00

TELEFAX

010-224 71 10

EPOST

registrator@fmi.se

WEBBPLATS

www.fmi.se

2019-10-23

Dnr 18-2008

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

Anmälarna har uppgett i huvudsak följande.

I slutet av februari 2018 presenterade NN en nybyggnation på en tomt för anmälaren. Nybyggnationen skulle utföras av en byggherre och NN berättade att projektet var hemligt, det var ett unikt tillfälle och att det därför inte skulle berättas för andra. För att anmälaren skulle få ta del av detta var det ett krav att NN skulle få förmedla anmälares bostad. Anmälaren gav därför NN i uppdrag att förmedla deras bostad.

NN uttryckte att det var viktigt att det var han som skötte all korrespondens med byggherren. NN påtalade för anmälaren, gång på gång, att de var vinnare på alla plan eftersom de fick ta del av detta objekt med fantastisk kvalitet och attraktivt pris.

Anmälares efterlyste dokumentation angående bygglovsförfarandet vid ett flertal tillfällen av NN. Anmälares var också väldigt tydlig med att deras bostad inte fick säljas utan att bygglov var klart eller att en försäljningsklausul skulle skrivas in i kontraktet. Dessa önskemål förkastades av NN. NN förklarade att det inte var möjligt och han uppgav att han hade full kontroll över nybyggnationsprojektet.

Den 16 maj 2018 skrev anmälares under försäljningen av sin bostad. Den 20 maj får anmälares reda på att tomten och nybyggnationsprojektet som NN presenterat redan var sålt. Det visade sig att NN aldrig varit ansvarig mäklare för tomten och att tomten aldrig ägts av byggherren.

NN tog på sig ansvaret men han tog aldrig något ansvar.

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

NN har uppgett i huvudsak följande.

Han har aldrig haft i uppdrag att förmedla den aktuella tomten och nybyggnationsprojektet. Hans kontakt med anmälarna har varit av privat natur och enbart som en vänskaplig gest mot bakgrund av hans vänskap med anmälares pappa. Han hade vetskapen om att tomten höll på att bebyggas och att fastigheten var till salu. Han fick reda på att anmälarna letade efter en

2019-10-23

Dnr 18-2008

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

ny större bostad och eftersom han förstod att tomten var ett objekt som de efterfrågade tipsade han anmälarna om fastigheten.

Han tillbakavisar anmälares uppgifter om att det skulle vara ett krav att han fick förmedlingsuppdraget för deras dåvarande bostad för att de skulle få ta del av erbjudandet att förvärva tomten. Han erbjöd sig att förmedla anmälares dåvarande bostad, vilket anmälarna accepterade.

Han har inte undanhållit någon dokumentation avseende bygglovsförfarandet. Den information som han har fått från byggföretaget har han överlämnat till anmälarna. Han fick information om bland annat planlösning och pris för byggnaden från byggföretaget som han vidarebefordrade till anmälarna. Byggföretaget var även i direktkontakt med anmälarna och lämnade prisuppgifter på förändringar som anmälares ville göra. Han utgick från att byggföretaget var ägare av fastigheten eftersom en person inom byggföretaget uppträdde och agerade som att de var det. Det fanns ingen anledning att ifrågasätta detta. Det stämmer dock att fastigheten aldrig ägts av byggföretaget.

Han har inte avvisat anmälares krav avseende bygglov. Han har inte heller nekat anmälarna att föra in någon klausul i köpekontraktet. Detta diskuterades i samband med kontraktsskrivningen, men köparna gick inte med på en sådan lösning. Anmälarna valde ändå att skriva under kontraktet utan en sådan klausul.

Han har inte agerat som om han hade ett förmedlingsuppdrag för den aktuella fastigheten. Mot bakgrund av hans vänskap med anmälares pappa och hans vetskap om att anmälarna letade bostad, ville han som en vänskaplig gest informera dem om det pågående projekt som var till salu. Han har endast vidarebefordrat information om projektet som han fått från byggföretaget till anmälarna. När anmälarna har ställt frågor om projektet har han vidarebefordrat dessa till Byggföretaget.

Han tycker att det är tråkigt att anmälarna gick miste om att förvärva fastigheten eftersom det var han som upplyste dem om projektet. Han blev lika överraskad som anmälarna när han fick reda på att fastigheten hade sålts till en annan köpare. Mot bakgrund av detta samt hans vänskap med anmälares pappa kände han ett visst ansvar för det inträffade. Han erbjöd därför att sätta ner sin provision som han fick för förmedlingen av

2019-10-23

Dnr 18-2008

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

anmälarnas dåvarande bostad till 0 kr, vilket anmälarna accepterade.

När han skrev ut journalen inför tillträdet insåg han att han missat att fylla i ett flertal anteckningar i journalen. Han fyllde därför i dessa för hand, men missade att ange datum för när dessa åtgärder vidtagits, vilket är anledningen till att det saknas datumangivelser på många anteckningar.

### **Handlingarna**

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat följande i de ingivna handlingarna.

### **SMS-konversation**

Den 4 april har NN framfört följande till anmälaren.

”Hej MM, Din mailadress så jag kan skicka Dej underlag byggnationen/NN”

Den 22 maj har NN framfört följande till anmälaren.

”Det är mitt fel att jag litat på MM/byggaren fullt ut. Ni har gett mig full tillit i affären, jag skall göra allt jag kan för att lösa det/NN.

### **Mejl-konversation**

Den 4 april 2018 har NN framför följande till anmälaren.

”Ämne VB: Tekniskbeskrivning. Hej Bekräfta att Du fått detta mail/NN.

Den 17 april 2018 har NN framfört följande till anmälaren.

”Hej MM, här kommer nya ritningar. Har prata med byggaren idag, han sätter 2 fönster precis runt hörnen på långsidan som vi pratade om när vi plockade bort de speciella hörnfönstren från allrummet/NN ps bekräfta direkt att Du fått mailen ds”

### **Journal**

2019-10-23

Dnr 18-2008

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

Fastighetsmäklarinspektionen har noterat att flera anteckningar i journalen saknar datumangivelser.

## 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.

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).

Av utredningen står det klart att NN presenterat tomten och nybyggnationen för anmälarna. Han har försett dem med information om vem som var byggherren, bygglovsförfarandet, den tekniska beskrivningen, rumsbeskrivningen, ritningar och prisuppgiften avseende det aktuella objektet. Det är även ostridigt i ärendet att det är NN som har haft kontakten med byggherren och vidarebefordrat information till anmälaren om processen. NN har agerat på detta sätt samtidigt som han förmedlade anmälarens bostad.

Mot denna bakgrund anser Fastighetsmäklarinspektionen att det framgår att NN har uppträtt som att han var förmedlare av det aktuella byggprojektet, trots att så inte var fallet. Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN därmed brustit i sin omsorgsplikt och agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.

### Journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren föra anteckningar, en journal, över förmedlingsuppdraget.

Syftet med journalen är att minska bevissvårigheter i tvister mellan mäklare

2019-10-23

Dnr 18-2008

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

och dennes kunder och därmed även minska antalet tvister. Ytterligare ett syfte är att förenkla Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn. Det som ska dokumenteras är de centrala momenten i förmedlingsuppdraget som mäklaren enligt lag eller praxis är skyldig att utföra.

NN har medgett att journalen är felaktig på så sätt att den saknar datumangivelser för många anteckningar. Fastighetsmäklarinspektionen anser att NN upprättat en felaktig journal. Av tidigare praxis från Fastighetsmäklarinspektionen (2018-1328) följer att dessa typer av felaktigheter motiverar en erinran. Fastighetsmäklarinspektionen ser ingen anledning att frångå praxis i detta fall.

### **Övrigt**

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

### **Påföljden**

NN ska meddelas en varning för att han uppträtt som fastighetsmäklare för ett objekt trots att han inte var ansvarig fastighetsmäklare för det objektet. I denna varning ingår en erinran för att ha upprättat en felaktig journal.