

2019-10-23

Dnr 18-2089

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om rådgivnings- och upplysningskyldighet, mäklarens kontrollskyldighet och god fastighetsmäklarsed .

Prövning av om mäklaren har iakttagit sin och rådgivnings- och upplysningsplikt och kontrollskyldighet när ogiltiga uppsägningar av hyreskontrakt påstås ha ägt rum i den hyresfastighet som mäklaren haft i uppdrag att förmedla. Även fråga om mäklaren har agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed när han inte hämtade ut en försändelse skickad rekommenderat till det mäklar företag han är VD i.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har företrädare för en förening för hyresgäster riktat kritik mot NN med anledning av hans agerande i samband med förmedlingen av en hyresfastighet. Anmälarna har bl.a. inkommit med ett utdrag från Bolagsverket, en handling av vilken det framgår att en försändelse har skickats rekommenderat med mottagningsbevis, samt skrivelser som ska ha ingått i försändelsen.

NN har yttrat sig i ärendet och bl.a. lämnat in köpekontraktet, en handling benämnd ”fastighetsbeskrivning”, ett utdrag från fastighetsregistret och ett hyreskontrakt.

2019-10-23

Dnr 18-2089

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarinspektionen har ställt frågor till köparen, där vad som framkommit framgår av ett e-postmeddelande.

Anmälan

Anmälarna har uppgett i huvudsak följande.

Det är ännu inte officiellt vem som har förvärvat fastigheten och tillträdet har ännu inte ägt rum, men det kan antas ske först i december 2018.

Den 10 oktober 2018 skickade de en skrivelse till NN:s mäklar företag. Skrivelsen skickades som rekommenderat brev med mottagningsbevis. Den 26 oktober 2018 returnerades försändelsen eftersom den inte blivit efterfrågad av mottagaren.

NN har underlåtit att lösa ut en rekommenderad försändelse som skickats till bolaget där han är verksam.

Den fastighet som NN och hans bolag har förmedlat är ett hyreshus med 22 bostadslägenheter. Åtta av dessa lägenheter har fastighetsägaren upplåtit i andrahand till hyresgäster. Avtalen är upprättade med fastighetsägaren själv som hyresvärd och hyresgästerna som andrahandshyresgäster. I slutet på augusti sa fastighetsägaren upp andrahandsavtalen med beaktande av uppsägningstiden på tre månader. Något skäl för uppsägningarna angavs inte.

Uppsägningarna har skett i strid med tvingande hyresrättslig lagstiftning varmed dessa hyresgäster är att anse som förstahandshyresgäster med sedvanligt besittningsskydd. Detta beskrevs närmare i den rekommenderade försändelsen som NN aldrig hämtade ut.

I det försäljningsunderlag som NN presenterade framgår en förteckning av lägenhetsbeståndet där namnen på de hyresgäster som hade nyttjanderätten till lägenheterna angetts. I förteckningen framgår också att avseende åtta av bostadslägenheterna var hyresgästerna uppsagda. Köparen kan därmed ha fått uppfattningen om att dessa bostadslägenheter skulle bli tomställda.

2019-10-23

Dnr 18-2089

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Uppgiften är dock som sagt oriktig.

Tomställda lägenheter i en fastighet kan underlätta förvaltningen och har ett betydande ekonomiskt värde för en förvärvare. Informationen om att fastigheten belastades med ytterligare nyttjanderätter än vad som framgick av försäljningsunderlaget är därmed av väsentlig betydelse för en förvärvare.

Säljaren har också ett väsentligt intresse av att känna till de riktiga förhållandena. Oriktiga förhållanden skulle kunna leda till tvist mellan överlåtaren och förvärvaren. Det kan även uppstå tvist mellan de hyresgäster som blivit felaktigt uppsagda och fastighetsägaren, samt mellan samma hyresgäster och förvärvaren.

När mäklaren får information om dessa förhållanden anses det åligga mäklaren att informera både säljare och köpare om vad som hänt.

För de uppsagda hyresgästerna hade deras rättsliga ställning kunnat stärkas om förvärvaren hade haft kännedom om förhållandena före tillträdet.

NN var ansvarig mäklare för uppgifterna i försäljningsunderlaget. Han är dessutom verkställande direktör i mäklarföretaget. Det har åvilat honom som ledande företrädare för bolaget att säkerställa rutiner för posthantering och att försändelser som skickas till hans verksamhet inom rimlig tid hämtas ut. När så inte har skett har detta varit en allvarlig brist i verksamheten.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har i bl.a. ett yttrande från den 7 november 2018 uppgett i huvudsak följande.

Han har vidarebefordrat information från säljaren till köparen.

Köparen känner till föreningens brev till säljaren.

Det är inte han, som föreningen skriver, som ansvarar för informationen om fastigheten, utan det är säljaren. Säljaren har godkänt informationen före försäljningsstarten.

Köparen och säljaren träffades själva på adressen flertalet gånger för att

2019-10-23

Dnr 18-2089

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

diskutera affären.

I förmedlingen ingick fyra lediga platser i behov av renovering samt två parkeringsplatser. Några andra nyttjanderätter kände han inte till.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i handlingarna uppmärksammat huvudsakligen följande.

Köpekontraktet

Av köpekontraktet framgår att det är undertecknat av parterna den 24 september 2018. Tillträdet är angivet till den 21 december 2018.

Objektsbeskrivningen

Av objektsbeskrivningen framgår bl.a. följande.

Fastigheten består av 22 lägenheter med en BOA [...] (**varav 5 st lägenheter är uppsagda av säljaren**) samt 1 lokal [...].
På fastigheten finns även 14 st p-platser med elstolpar.

Invid fyra lägenheter står noterat ”Ledig för köparen” och invid fem lägenheter står noterat ”Uppsagd av säljaren”.

Utdraget från Bolagsverket

Av utdraget från Bolagsverket framgår bl.a. att NN är Verkställande direktör för det aktuella mäklar företaget.

Skrivelsen från anmälarna till säljaren

Av anmälarnas skrivelse till säljaren den 10 oktober 2018 från föreningen framgår följande.

[...] Det har nu framkommit att ni sagt upp minst åtta hyresgäster från deras hyreskontrakt med er. Kontrakten är utformade som andrahandsavtal mellan er som fastighetsägare och dessa hyresgäster. Detta sker dock i strid med tvingande

2019-10-23

Dnr 18-2089

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

konsumenträttslig skyddslagstiftning. Dessa hyresgäster är därför att anse som förstahandshyresgäster till er med sedvanligt besittningsskydd. Därför är dessa uppsägningar utan verkan mot hyresgästerna.

[...]

Vi råder er därför att omgående teckna skriftliga hyresavtal med de aktuella hyresgästerna och debitera den hyra som är förhandlad mellan oss. [...]

Det finns uppgifter om att fastigheten är såld. Det får också anses åligga er att informera förvärvaren om att det finns ytterligare hyresgäster än de som presenterats i ert försäljningsunderlag.

Skrivelsen från anmälarna till NN

Av anmälarnas skrivelse till NN den 10 oktober 2018 framgår följande.

Ni har enligt uppgifter på er hemsida medverkat i överlåtelsen av fastigheten [fastighetens namn] på [adress]. [...]

[...]

Som framgår av bifogad skrivelse till den nuvarande ägaren till fastigheten [fastighetens namn], [säljarens namn], så belastas fastigheten av fler nyttjanderätter än vad som framgår av ert försäljningsunderlag.

Detta är uppgifter ni omgående bör informera förvärvaren om.

[...]

Av ytterligare en handling framgår att en försändelse har skickats rekommenderat med mottagningsbevis, från föreningen till det mäklar företag NN är VD i. Det framgår att försändelsen inte hämtades ut och därför returnerades den 26 oktober 2018.

E-postkonversationen med köparen

Fastighetsmäklarinspektionen har frågat köparen om de fick del av föreningens brev till säljaren innan tillträdet. På detta har köparen svarat följande.

Innan tillträdet av rubricerade fastighet har såväl säljare som mäklaren NN varit helt transparenta med att vissa uppsägningar har ifrågasatts. [...]

2019-10-23

Dnr 18-2089

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens allmänna omsorgsplikt

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä 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 allmänna upplysningsskyldighet

Av 16 § första stycket fastighetsmäklarlagen framgår att en fastighetsmäklare ska, i den utsträckning god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

Av samma lagrum tredje stycket framgår att i det fall mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta.

Mäklarens kontrollskyldighet

Av 17 § fastighetsmäklarlagen framgår att en mäklare ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över en fastighet och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

Frågan om rådgivnings- och upplysningsskyldigheten, samt

kontrollskyldigheten

NN har förmedlat en hyresfastighet med 22 hyresrätter. NN har uppgett att han inför förmedlingen fått information om att det i fastigheten funnits fyra lediga platser i behov av renovering, samt två parkeringsplatser. Detta är inte vad som framgår av objektsbeskrivningen. Även om det är oklart vad NN menar med ”platser” och att det av yttrandet och objektsbeskrivningen framgår olika uppgifter om vad NN kände till angående detta innan

2019-10-23

Dnr 18-2089

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

kontraktsskrivningstillfället, finns det ingenting i ärendet som tyder på att NN inför kontraktsskrivningen ska ha haft särskild anledning att misstänka att uppsägningarna av ett antal hyresrätter eventuellt varit ogiltiga. Den informationen kan inför kontraktsskrivningen antas ha haft betydelse för köparen, särskilt som NN själv i objektsbeskrivningen har betonat att ett antal lägenheter varit uppsagda av säljaren.

Kontraktsskrivningen ägde rum den 24 september 2018 och tillträdet ägde rum den 21 december 2018. Den 10 oktober 2018 skickade föreningen en försändelse rekommenderat med information om de ogiltiga uppsägningarna till det mäklarföretag NN vid den aktuella tidpunkten var VD i. Bifogat fanns en försändelse med i huvudsak samma information som föreningen samtidigt sände till säljaren. Även om försändelsen aldrig hämtades ut har NN i yttrande till inspektionen i november 2018 uppgett att köparen kände till skrivelsen som föreningen skickat till säljaren. Köparen har bekräftat att de innan tillträdet, av bl.a. NN, blivit informerade om att vissa uppsägningar ifrågasatts. Därmed framgår inte annat än att NN har iakttagit sin upplysningsskyldighet angående informationen om de eventuellt ogiltiga uppsägningarna av hyreskontrakten i tiden mellan kontraktsskrivningstillfället och tillträdet.

Sammantaget visar utredningen i ärendet att NN har upplyst köparen om de eventuellt ogiltiga uppsägningarna. Det har inte framkommit att NN inte ska ha iakttagit sin kontrollskyldighet. Påföljd i dessa delar ska därför underlåteras.

Frågan om posthanteringen och god fastighetsmäklarsed

Fastighetsmäklarinspektionen reagerar på att NN inte såg till att försändelsen som skickats rekommenderat till det mäklarföretag han är VD i, hämtades ut.

Det anses ligga inom ramen för god fastighetsmäklarsed att se till att försändelser ställda till en mäklare i dennes mäklarverksamhet hämtas ut. Om en försändelse dessutom sänds rekommenderat är det särskilt viktigt att mäklaren har sådana rutiner för posthantering att han inom rimlig tid hämtar ut en försändelse som skickas till hans mäklarverksamhet. Om så inte är fallet är detta en allvarlig brist i verksamheten (se FMI 4-2628-08).

Den aktuella försändelsen var förvisso inte ställd till NN personligen, men i

2019-10-23

Dnr 18-2089

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

egenskap av VD för mäklar företaget försändelsen var ställd till anser Fastighetsmäklarinspektionen att NN haft ett ansvar att se till att den hämtades ut. Underlåtenheten att se till att den aktuella försändelsen hämtades ut utgör grund för en varning.