

Inledning

Den som arbetar som fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Detta gäller dock inte för den som är advokat. Nämnden för ett register över de mäklare som beviljats registrering.

Fastighetsmäklarnämnden kontrollerar att de registrerade fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och iakttar god fastighetsmäklarsed samt är redbara och i övrigt lämpliga som fastighetsmäklare. Under 2005 har 424 mäklare varit föremål för tillsyn. Nämnden har fattat beslut beträffande 259 mäklare. Registreringen har inte återkallats för någon mäklare men 47 mäklare har varnats. Under samma år har 22 mäklare överklagat nämndens beslut i tillsynsärenden.

Fastighetsmäklarnämnden har anmält tre personer till åklagare på grund av att det funnits anledning att anta att dessa agerat yrkesmässigt som fastighetsmäklare utan att vara registrerade.

Flertalet av Fastighetsmäklarnämndens tillsynsärenden har sin grund i anmälningar från personer som klagat på mäklares agerande. Nämnden är dock inte skyldig att göra någon utredning. Det är upp till nämnden att avgöra om den mäklare som anmälts skall granskas. Det förekommer därför att ärenden skrivs av utan någon närmare utredning. Där anmälan leder till en utredning begränsas den å andra sidan inte till vad anmälaren har klagat på. Anmälaren är inte part i ärendet och har t.ex. ingen rätt att överklaga nämndens beslut.

Några tillsynsärenden har haft sin grund i anmälningar från andra myndigheter. Om en myndighet anser att det finns anledning att varna en mäklare eller återkalla mäklarens registrering skall myndigheten anmäla det till Fastighetsmäklarnämnden. Detta har aktualiserats bl.a. i samband med skatterevisioner. Nämnden har också tagit egna initiativ till granskning av mäklare. Tidningsartiklar, inslag i radio och TV, domar från de allmänna domstolarna och avgöranden från Allmänna reklamationsnämnden ger emellanåt nämnden anledning att undersöka en mäklares verksamhet. Nämnden gör även sökningar på Internet. Samtliga mäklare blir dessutom någon gång under en femårsperiod kontrollerade vad avser eventuella uppgifter hos kronofogdemyndigheterna och Rikspolisstyrelsen om restförda skulder och brottslighet.

Lagstiftaren har uttalat att utvecklingen av god fastighetsmäklarsed får ske bland annat genom Fastighetsmäklarnämndens bedömningar.

I denna årsbok finns en sammanställning av beslut i tillsynsärenden år 2005. Motsvarande sammanställning av beslut finns i Årsbok 2000 till och med Årsbok 2004. Sammanställningarna har begränsats till sådana beslut där Fastighetsmäklarnämnden uttalat sig i olika sakfrågor.

Besluten har bearbetats endast såtillvida att de är anonymiserade. De redovisas i kronologisk ordning efter beslutsdag. Varje beslutsdag har sin egen nummerserie för besluten.

Inledning

Sammanställningen inleds med ett register uppställt utifrån de sakfrågor som behandlas i besluten.

Av denna årsbok framgår inte om ett beslut om varning överklagats eller om påföljden ändrats genom prövning i förvaltningsdomstol. För uppgift om sådana förhållanden hänvisas till Fastighetsmäklarnämndens kansli.

Sökordsregister

Anmälan till åklagare se Otillåten fastighetsförmedling

Annonsering se Marknadsföring

Ansvar för medhjälparens agerande se Medhjälpare

Arvode se Ersättning till mäklaren

Besiktning se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkorande av köpet*

Besvarande av Fastighetsmäklarnämndens förelägganden se Förelägganden från Fastighetsmäklarnämnden

Boarea

2005-03-16:7

2005-08-24:7

Boendekostnads kalkyl

Initiativ till avstående

2005-11-16:10

Kalkyl upprättad av bank eller kreditinstitut

2005-11-16:10

Kontroll av uppgift från säljaren

2005-11-16:12

Krav på specificering av driftskostnad

2005-11-16:12

Köparens rätt till boendekostnads kalkyl trots avstående

2005-11-16:1

Skyldighet att erbjuda kalkyl

2005-11-16:10

Skyldighet att tillhandahålla kalkyl

2005-10-26:9

2005-11-16:10

Tidpunkten för avstående

2005-11-16:10

Bouppteckning

2005-02-23:8

Bostadsförening

Kvar på tydlig information att förmedling avser andel i bostadsförening

2005-10-26:2

Bostadsrätt se Förtroenderubbande verksamhet, Informationsskyldighet, Köpekontrakt/Köpebrev

Felaktig uppgift i köpekontrakt

Ekonomisk plan för nybildad bostadsrättsförening

2005-08-24:6

Förmedlingsuppdrag i bostadsrättsförening där mäklaren är medlem

2005-02-23:5

2005-06-15:5

2005-09-28:6

Förmedlingsuppdrag i bostadsrättsförening där mäklarens närstående och samboende är medlem

2005-08-24:3

Information till köpare om att hyresintäkt inte motsvarade vad som angivits i ekonomisk plan

2005-08-24:6

Information om risk för ändring av avgift till föreningen

2005-11-16:6

Mäklarens skyldighet att hänvisa spekulant till föreningen

2005-11-16:6

Uppgift om ägare och pantsättning i objektsbeskrivning

2005-08-24:7

Årsredovisning

2005-08-24:6

Brott se Lämplighet; Redbarhet och lämplighet

Sökordsregister

Budgivning

Krav på mäklare att vidarebefordra bud till uppdragsgivaren

2005-12-14:5

Förutsättningar för spekulanter vid budgivning

2005-12-14:5

Krav på mäklaren att informera spekulant om förutsättningarna för budgivningen

2005-12-14:5

Krav på mäklaren att infria löften

2005-12-14:5

Deposition

Avtal om deposition

2005-02-23:2

2005-04-13:3

Felaktig hänvisning till köpekontrakt

2005-02-23:3

2005-11-16:8

Krav på att lämna uppgift om upplupen ränta

2005-11-16:8

Medverka till deposition

2005-01-19:1

Ränta på deponerade medel

2005-04-13:3

2005-11-16:8

Utbetalning/Redovisning av deponerade medel

2005-02-23:2

Dokumentation av överenskommelse

2005-01-19:3

2005-03-16:6

2005-06-15:4

2005-12-14:1

2005-12-14:2

Dokument; korrekt innehåll se Köpekontraktet/Köpebrevet, Objektsbeskrivningen, Uppdragsavtalet

Krav på mäklaren att uppmana parter att ha erforderliga dokument

2005-11-16:11

Doldafelförsäkring se Försäkring

Dödsbo, se Förmedlingsuppdraget *Kontroll av förfoganderätt innan uppdraget påbörjas*

2005-02-23:8

Ensamrättstiden se Uppdragsavtalet *Ensamrättstiden*

Ersättning till mäklaren

Frivilligt avstående från provision

2005-02-23:2

Krav på anfordran

2005-01-19:2

Krav på avtal för rätt till ersättning eller skadestånd

2005-02-23:9

2005-11-16:7

Krav på kvitto för mottaget arvode

2005-11-16:2

Moms beträffande ersättning

2005-10-26:3

Fastighetsförmedling eller ej se Otillåten fastighetsförmedling

Fastighetsutdrag från Lantmäteriverket se Objektsbeskrivningen *Hänvisning till utdrag från Lantmäteriverket*

Felaktiga uppgifter i dokument se Köpekontraktet/Köpebrevet m.m.

Fullmakt se Ombud

Förelägganden från Fastighetsmäklarnämnden*Underlåtenhet att efterkomma förelägganden*

2005-11-16:4

Förmedling av närståendes fastighet se Närståendeförmedling**Förmedlingsuppdraget** se Uppdragsavtalet*Kontroll av förfoganderätt innan uppdraget påbörjas*

2005-11-16:11

Försäkring*Säljarförsäkring*

2005-05-18:3

Förtroenderubbande verksamhet*Erbjudande om lån till part*

2005-10-26:7

Förmedlingsuppdrag i bostadsrättsförening där mäklaren är medlem

2005-02-23:5

2005-06-15:5

2005-09-28:6

Förmedlingsuppdrag i bostadsrättsförening där mäklarens närstående och samboende är medlem

2005-08-24:3

Handpenning se Deposition**Informationskyldighet** se Boendekostnadskalkyl, Bostadsrätt, Köpekontraktet/Köpebrevet och Objektsbeskrivningen*Fastighetens skick*

2005-12-14:4

Information om bygglov

2005-02-23:4

Information om byggplaner

2005-10-26:8

Information om försäkringsvillkor

2005-05-18:3

Information om pantsättning inför tillträde

2005-05-18:5

Information om risk för ändring av avgift till bostadsrättsförening

2005-11-16:6

Information om skattekonsekvenser

2005-02-23:8

Information om undersökningsplikt

2005-05-18:3

2005-12-14:4

Information till part om mäklares åtagande till annan part

2005-03-16:6

Information till parterna vid fastighetsreglering och avstyckning

2005-01-19:1

2005-02-23:6

Information vid kontraktskrivning innan bouppteckning registrerats

2005-02-23:8

Information vid samägande

2005-02-23:3

Innebörden av kontraktvillkor

2005-03-16:8

2005-04-13:2

2005-09-28:4

2005-12-14:4

Sökordsregister

Kontroll av uppgift från säljaren m.fl.

2005-03-16:1
2005-09-28:5
2005-11-16:12
2005-12-14:3

Mäklares skyldighet att hänvisa spekulant till bostadsrättsföreningen

2005-11-16:6

Olika uppgifter om boarea

2005-03-16:7

Uppgift från uppdragsgivaren

2005-08-24:8
2005-09-28:5

Inteckning se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning*

Klientmedel se Deposition

Kränkande uttalande

2005-11-16:11

Kontraktskrivning

Rådrum före kontraktskrivning

2005-03-16:2

Köpekontraktet/Köpebrevet

Ansvar för och medverkan vid utformningen

2005-01-19:1
2005-01-19:2
2005-02-23:6
2005-03-16:8
2005-04-13:2
2005-06-15:4
2005-09-28:4
2005-11-16:2
2005-11-16:5
2005-12-14:3

Besiktningssklausul se *Villkor utan tidsfrist, Villkorande av köpet*

Felaktig uppgift i köpekontrakt

2005-11-16:2
2005-11-16:5

Hävningsklausul se *Villkorande av köpet*

Information till part om innebörden av villkor

2005-01-19:3
2005-03-16:8
2005-04-13:2
2005-06-15:4

Krav på att verka för att återgångsvillkor ändras

2005-12-14:4

Krav på att verka för villkor vid fastighetsreglering och avstyckning

2005-01-19:1

Krav på genomgång av kontraktet

2005-01-19:2

Krav på tydlighet

2005-03-16:8
2005-04-13:2

Mäklarens skyldighet att verka för att parts rätt säkerställs

2005-03-16:8

Oliklydande original

2005-02-23:7

Villkor med för lång tidsfrist för säljaren att avhjälpa fel

2005-06-15:4

Villkor utan anvisning för part om förfarande

2005-12-14:3

Villkor utan påföljd vid säljares underlåtenhet att uppfylla villkor

2005-11-16:2

Villkor utan tidsfrist

2005-06-15:4

2005-11-16:2

Villkorande av köpet

2005-02-23:6

2005-06-15:2

2005-06-15:4

2005-09-28:4

2005-12-14:3

Köpeskillingen se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris***Lockpris** se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris***Lån** se Opartisk mellanman**Lämplighet; redbarhet och lämplighet****Brott**

2005-11-16:1

2005-11-16:3

Restförda skulder

2005-03-16:6

Tidigare restförda skulder

2005-11-16:4

Marknadsföring**Felaktig/Missvisande uppgift i marknadsföring**

2005-06-15:3

2005-10-26:6

Marknadsföring utan delägares uppdrag

2005-09-28:8

Marknadsföring utan skriftligt uppdragsavtal

2005-10-26:4

2005-12-14:6

Mäklares ansvar för mäklarföretagets marknadsföring

2005-03-16:3

Uppgift om ansvarig mäklare

2005-10-26:6

Uppgift om assistents ansvar

2005-06-15:3

Uppgift om objektets pris

2005-06-15:1

2005-09-28:1

2005-09-28:2

2005-09-28:3

Utformning av förmånserbjudande (check)

2005-03-16:3

Medhjälpare**Fastighetsmäklare**

2005-04-13:2

Oregistrerad medhjälpare

2005-05-18:1

2005-05-18:2

2005-10-26:9

Medlemskap i bostadsrättsförening se Bostadsrätt**Mellanman** se Ombud**Mäklararvode** se Ersättning till mäklaren**Neutral mellanman** se Opartisk mellanman, Närståendeförmedling

Sökordsregister

Nycklar

2005-05-18:2

2005-12-14:2

Närståendeförmedling

Anmälningssplikt

2005-08-24:2

2005-08-24:4

Förmedling av kommersiell fastighet till närstående

2005-08-24:4

Förmedling av närståendes fastighet

2005-08-24:5

Förmedling till närstående

2005-02-23:1

Objektsbeskrivningen

Felaktig uppgift om objektet

2005-02-23:3 (andel)

2005-12-14:1 (bygglov)

Hänvisning till utdrag från Lantmäteriverket

2005-02-23:6

Uppgift om belastning

2005-02-23:6

2005-08-24:7

2005-12-14:7

Uppgift om boarea se Boarea

Uppgift om bygglov

2005-02-23:4

Uppgift om byggnads ålder saknas

2005-11-16:1

Uppgift om eldstäder

2005-11-16:10

Uppgift om marköverföring respektive avstyckning saknas

2005-01-19:1

Uppgift om ägare saknas

2005-08-24:7

2005-10-26:9

Uppgift som inte är obligatorisk

2005-09-28:5

Ombud

Felaktig uppgift i uppdragsavtal om försäljningsuppdrag

2005-02-16:1

Mäklaren har varit ombud för part

2005-02-23:7

Opartisk mellanman

Mäklarens erbjudande av lån till part

2005-10-26:7

Oregistrerad medhjälpare se Medhjälpare *Oregistrerad medhjälpare*

Otillåten fastighetsförmedling

2005-04-13:1

2005-05-18:4

2005-09-28:7

2005-10-26:5

2005-10-26:10

Panträtt/Pantsättning se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning*

Posthantering

2005-03-16:5

Pris se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris*

Provision se Ersättning till mäklaren

Redbarhet se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Redovisning av spekulanter se Spekulanter

Restförda skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Ränta se Deposition *Ränta på deponerade medel*

Servitut se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning*

Sidoverksamhet se Förtroenderubbande verksamhet

Skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Restförda skulder*

Slutuppgörelse

Uppgift i kallelse till slutuppgörelse

2005-11-16:11

Spekulanter

Information till säljaren om spekulant

2005-03-16:4

Spekulantlista

2005-08-24:1

2005-10-26:3

Svartmäklari se Otillåten fastighetsförmedling

Säljarförsäkring se Försäkring

Tidsfrist se Köpekontraktet/Köpebrevet

Tillträde

Mäklarens närvaro

2005-05-18:5

Tillgång till objektet före tillträdesdagen

2005-12-14:2

Tilläggsavtal

Brister i utformningen

2005-06-15:4

Uppdrag; andra uppdrag än förmedlingsuppdrag

Felaktig uppgift i köpekontrakt

2005-03-16:5

Krav på omsorgsplikt och opartiskhet

2005-03-16:5

Upprättande av överlåtelsehandling

2005-03-16:5

Uppdragsavtalet se Ersättning till mäklaren och Marknadsföring *Marknadsföring utan skriftligt uppdragsavtal*

Avtalets utformning

2005-02-16:1

2005-03-16:4

Datering saknas

2005-02-16:1

Delägare som företräder annan delägare

2005-09-28:8

2005-10-26:3

Dokumentation av överenskommelser

2005-10-26:4

Ensamrättsavtal med två angivna mäklare

2005-02-16:1

2005-11-16:8

2005-11-16:9

Ensamrättstiden

2005-10-26:1

Felaktig uppgift om försäljningsuppdrag

2005-02-16:1

Sökordsregister

Felaktig uppgift om objektet

2005-01-19:1

Krav på mäklaren vid delägares kritik mot villkor för uppdraget

2005-09-28:8

Krav på mäklaren vid uppdragsgivarens uppsägning av uppdraget

2005-08-24:1

2005-09-28:8

2005-10-26:3

Mäklares otydliga namnteckning

2005-03-16:4

Skriftlighetskrav

2005-10-26:4

2005-10-26:9

2005-11-16:6

2005-12-14:6

Skriftlighetskrav på bekräftelse av uppdragsgivarens uppsägning

2005-08-24:1

Uppgift om assistents ansvar

2005-06-15:3

Villkor om uppsägningsrätt

2005-06-15:2

Uppgifter om objektet se Informationskyldighet, Objektsbeskrivningen

Uppsägningsrätt se Uppdragsavtalet, *Villkor om uppsägningsrätt*

Utformning av avtal och villkor se bl.a. Ersättning till mäklaren, Köpekontraktet/Köpebrevet samt Uppdragsavtalet

Utgångspris se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris*

Visning se Medhjälpare *Oregistrerad medhjälpare*

Villkorande av köpet se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkorande av köpet*

Yrkemässig förmedling se Otillåten fastighetsförmedling

Åtalsanmälan se Otillåten fastighetsförmedling

Återgångsklausul se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkorande av köpet*

Ägare se Objektsbeskrivningen *Uppgift om ägare saknas*

Överenskommelse

Mäklares skyldighet att verka för överenskommelser vid fastighetsreglering

2005-02-23:6

Mäklares skyldighet att diskutera förutsättningar för överenskommelse

2005-12-14:1

Överlåtelseavtal se Köpekontraktet/Köpebrevet

Beslut i tillsynsärenden

2005-01-19:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om information och uppgift i objektsbeskrivningar samt köpekontrakt avseende överlåtelse av fastighet och del av fastighet i samband med fastighetsreglering och avstyckning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparen till del av fastigheten 1:8 och köparna till fastigheten 1:4 har anmärkt på mäklare Xs förmedling och anfört att han brustit bl.a. i informationen avseende fastighetsreglering/avstyckning.

Köparna till fastigheten 1:4 har i huvudsak anfört att mäklare X först vid kontraktstillfället upplyste dem att säljaren lovat bort en mindre del av fastigheten till grannen. Vid kontraktstillfället svarade säljaren mäklare X att någon riktig överenskommelse inte hade kommit till stånd och det uppstod en dispyt mellan mäklare X och säljaren. Mäklare X hävdade att ett löfte om upplåtelse av mark var allvarligt menat, medan säljaren påstod att det var sagt i förbigående och att han inte tillskrev detta någon större betydelse. Det visade sig att mäklare X samtidigt hade i uppdrag att för grannens räkning sälja del av dennes fastighet. På grannfastigheten 1:8 fanns tre hus och ett av husen med tillhörande mark skulle avyttras. Tanken var att mark från fastigheten 1:4 skulle ingå i denna försäljning. Mäklare X företrädde således två säljare samtidigt. Trots att köparna av fastigheten 1:4 kände sig vilseledda fullföljde de köpet. De har även framfört sitt missnöje med att mäklare X inte gett dem någon information om när avstyckningen skulle ske.

Köparen till del av fastigheten 1:8 har bl.a. anmärkt på att mäklare X inte gett honom korrekt information om den fastigheten eftersom avstyckningen inte var färdig och att fastigheten var mindre än vad som utlovats. Han har till anmälan fogat ett flertal handlingar, bl.a. objektsbeskrivning.

Mäklare X har bemött kritiken och anfört bl.a. följande. Vid visningstillfället av fastigheten 1:4 genomförde han, tillsammans med en av säljarna och åtminstone för den ene av köparna, en rundvandring där fastighetens gränser pekades ut. Vid tillfället förevisades även de tre hus som inte skulle ingå i överlåtelsen eftersom de tillhörde grannfastigheten 1:8 och det lämnades samtidigt information om att mark från fastigheten 1:4 skulle överföras till grannfastigheten 1:8. Tanken var att marken skulle överföras som ersättning för den hjälp ägaren av fastigheten 1:8 utfört som "hustomte" på fastigheten 1:4. För att inte försena köparens till fastigheten 1:4 lagfart genomfördes inte fastighetsregleringen och avstyckningen före överlåtelsen. Eftersom ägaren till fastigheten 1:8 planerade att avyttra del av sin mark skulle det vara

2005-01-19:1

besparande att genomföra lantmäteriatågärderna samtidigt enligt mäklaren. Mäklare X har vidare anfört att han visste att ägaren till fastigheten 1:8 informerat köparna till fastigheten 1:4 om när lantmätaren skulle komma för att genomföra förrättningen. För att inte missförstånd skulle uppstå om gränsdragningen m.m. gick ägaren till fastigheten 1:8 och den ene av köparna till fastigheten 1:4 och tittade över markområdet kvällen före förrättningen och bestämde att träffas påföljande dag då lantmätaren skulle komma.

Beträffande överlåtelsen av del av fastigheten 1:8 har mäklare X anfört att ytan uppgivits till ca 3 000 kvm i objektsbeskrivningen vilket baserades på säljarens uppskattning av hur stort det avstyckade området skulle komma att bli tillsammans med markområdet från fastigheten 1:4. Köparen till del av fastigheten 1:8 var mycket väl medveten om att avstyckningen inte var utförd vid köpetillfället då detta även diskuterades i samband med kreditprövningen. Det visade sig sedan då avstyckningen var klar att ytan blev mindre, men det är samma landområde som köparen blivit lovad. Köparen till del av fastigheten 1:8 var själv närvarande och aktiv medhjälpare vid placeringen av gränsrören och vid förrättningen godkände han dess placering och verkade mycket nöjd och uppgav att det var den tomtmarken han ville ha.

På Fastighetsmäklarnämndens fråga om varför det i objektsbeskrivningarna inte framgår att överlåtelseerna inte avsåg hela fastigheterna har mäklare X uppgett följande. I samband med informationshämtning av servitut m fl. förhållanden avseende fastigheten kommunicerar det datoriserade mäklarprogrammet med Lantmäteriverket och uppgifterna förs sedan med automatik vidare till den kommande objektsbeskrivningen. Man kan endast ställa frågor till Lantmäterimyndigheten avseende hela registerfastigheten och till följd härav kom objektsbeskrivningen att avse hela fastigheten. Han anser att han självklart borde ha observerat förhållandet men det gjorde han inte. I alla efterföljande samtal med spekulanter avseende del av fastigheten 1:8 informerade han om att tillträdesdagen skulle komma att sammanfalla med tidpunkten för avstyckningen och att köpet skulle avse del av fastighet. Något utrymme för att en spekulant skulle komma att missuppfatta situationen fanns inte. Han kommer att i framtiden vara observant på ovannämnda felkälla så att slarvfelet inte upprepas.

Mäklare X har gett in bl.a. uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, köpekontrakt lantmäterihandlingar samt ett förtydligande av köpekontrakten.

Från dessa handlingar har följande dokumenterats.

Uppdragsavtalet avseende fastigheten 1:8

Avtalet avsåg ett förmedlingsuppdrag avseende fastigheten 1:8.

Objektsbeskrivningarna

Överlåtelseobjekten utgjordes av 1:4 och 1:8, hus 1.

Köpekontrakten

I köpekontraktet avseende fastigheten 1:4 anges i § 11 följande. *Köparen är upplyst av mäklare X och säljaren om att ett triangelliknande markområde, yta okänd, framför fastigheten..... 1:8 till framfartsvägen är bortlovad av säljaren. Kontrakt tecknades den 12 mars 2003 och tillträde skedde enligt avräkning den 26 mars 2003.*

Av köpekontraktet avseende del av fastigheten 1:8 framgår att överlåtelseobjektet utgörs av fastigheten 1:8, del av, hus 1. Det anges under övriga villkor att parterna omgående, sedan köpekontraktet undertecknats, *gemensamt skall ansöka om avstyckning gällande fastigheten*. Karta bifogades kontraktet där det framgår att del av fastigheten 1:8 och mark från fastigheten 1:4 avses. Kontrakt tecknades den 18 november 2002 och tillträde ägde rum den 20 december 2002 enligt likvidavräkning.

Lantmäterihandling

I lantmäterihandling om överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastigheterna anges följande. *Till fastigheten..... 1:8 överförs ett markområde som utstakats 14 april 2003 om ca 1 500 kvm från fastigheten 1:4. Detta markområde ersätter det i köpekontraktet nämnda triangelliknande område som påtalas i § 11.*

Enligt utdrag som Fastighetsmäklarnämnden tagit fram ur FastighetsFakta registrerades fastighetsbildningen den 19 november 2003.

Förtydligande av köpekontraktet

Efter kontraktstecknandet upprättades en handling undertecknad av säljarna den 1 augusti 2003 där följande anges. *Det som står i kontraktet gäller avseende det bortlovade området. Vi var båda överens om detta.*

Fastighetsmäklarnämnden har i ärendet även tagit del av handlingar från förmedlingen av ytterligare ett bostadshus med tomtmark från fastigheten 1:8.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

I 18 § stadgas att när en förmedling avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter om bl.a. fastighetens areal, taxeringsvärde och benämning.

I 19 § stadgas att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Mäklare X har haft i uppdrag att förmedla överlåtelser av fastigheter som förutsatte att fastighetsreglering och avstyckning skulle komma att ske. Det har därför ålegat honom att se till att det av all information och dokumentation i samband med förmedlingarna klart framgick de speciella förutsättningar för överlåtelserna som därvid förelegat. Det har också ålegat honom att verka för att försäljningarna reglerats med beaktande av dessa särskilda förutsättningar. Handlingarna i ärendet visar avsevärda brister härvidlag.

2005-01-19:1

Uppdragsavtalet avseende 1:8

Av uppdragsavtalet framgår inte att förmedlingen endast avsåg del av fastigheten. Det torde ha varit klarlagt vid avtalets ingående att säljarens avsikt inte varit att avyttra hela fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden får påpeka att det har åvilat mäklare X att upprätta uppdragsavtal som överensstämmer med de verkliga förhållandena.

Objektsbeskrivningarna

Det framgår inte av objektsbeskrivningen till fastigheten 1:4 att det fanns en överenskommelse om att föra över mark från fastigheten 1:4 till fastigheten 1:8 vilket kräver fastighetsreglering. Det framgår visserligen av objektsbeskrivningen till fastigheten 1:8 att endast hus 1 skulle säljas men det framgår inte att det krävdes avstyckning för att en självständig fastighet skulle kunna bildas. Även om felaktigheten beror på att det datasystem mäklare X använder endast kan ställa frågor till lantmäterimyndigheten avseende hela registerfastigheten och att mäklare X därför inte har observerat förhållandet, ändrar inte det att fastighetsmäklaren alltid är ansvarig för de uppgifter han lämnar ifrån sig.

Mäklare X skall varnas för att det av objektsbeskrivningarna inte framgått att det funnits en överenskommelse om marköverföring från fastigheten 1:4 till fastigheten 1:8 samt att objektsbeskrivningen till del av fastigheten 1:8 saknat information om att det krävdes avstyckning för att en självständig fastighet skulle kunna bildas.

Köpekontrakten

Av köpekontraktet avseende fastigheten 1:4 anges i § 11 följande. *Köparen är upplyst av mäklare X och säljaren om att ett triangelliknande markområde, yta okänd, framför fastigheten.... 1:8 till framfartsvägen är bortlovad av säljaren.* Det framgår inte om markområdet skall överföras vederlagsfritt eller vad som skall hända om överföringen inte genomförs.

Köpekontraktet avseende del av fastigheten 1:8 saknar beräknad arealuppgift och av den karta som bifogats framgår att mark både från fastigheten 1:8 och fastigheten 1:4 ingår i överlåtelsen. Mäklare X har medverkat till att mark från fastigheten 1:4 skulle ingå i köpet trots att fastighetsregleringen inte ens påbörjats. Mäklare X borde även ha upplyst parterna om vikten av att överenskommelsen om marköverföringen från fastigheten 1:4 till fastigheten 1:8 dokumenterats i ett avtal. Mäklare X har underlåtit att medverka till en överenskommelse om deposition av köpeskillingen avseende del av fastigheten 1:8 i avvaktan på lantmäterimyndighetens lagakraftvunna beslut.

Det framgår inte av kontrakten vad som skulle hända om inte fastighetsbildningen skulle kunna genomföras. Det framgår inte heller vem som skulle betala förrättningskostnaderna.

Mäklare X skall meddelas varning för bristerna i köpekontrakten avseende reglering av förhållandena för det fall att fastighetsbildningen inte skulle kunna genomföras, för avsaknaden av reglering av vem som skulle betala förrättningskostnaderna samt underlåtenhet att medverka till en överenskommelse om deposition av köpeskillingen avseende del av fastigheten 1:8 i avvaktan på lantmäterimyndighetens lagakraftvunna beslut.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning för bristerna i köpekontrakten och i objektsbeskrivningarna.

2005-01-19:2**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om rätt för mäklaren att lyfta provision****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en bostadsrätt. Anmälaren, som anlitat mäklare X för ett förmedlingsuppdrag, har riktat kritik mot mäklare X och uppgett att denne bl.a. agerat oproffsigt. Enligt anmälaren har bostadsrätten inte marknadsförts på det sätt som avtalats. Dessutom har mäklare X, som anmälan får förstås, lyft sin provision utan att särskild överenskommelse träffats med anmälaren om detta. Oriktiga uppgifter har, enligt anmälaren, lämnats i reklamblad för mäklarföretaget om att det skulle finnas många intresserade spekulanter för det aktuella området.

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet. Han har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

Han har lagt ner mycket tid på förmedlingsarbetet och priset blev ett av de bästa som träffats i bostadsrättsföreningen. Efter att köpekontraktet undertecknades krävde säljaren att handpenningen skulle utbetalas omedelbart. Han förklarade att köparna först måste godtas som medlemmar i föreningen. För att skynda på handläggningen har föreningen kontaktats särskilt. Klartecken lämnades från föreningen den 28 juni 2004. Redovisning och utbetalningen gjordes dagen efter till säljaren.

Mäklare X har inkommit med handlingar som upprättats i samband med förmedlingen. Från dessa handlingar antecknas följande. I uppdragsavtalet finns uppgift om att provisionen är förfallen till betalning vid anfordran då rätt till provision föreligger och överlåtelseavtal utväxlas mellan säljare och köpare. I § 11 överlåtelseavtalet som undertecknades den 19 juni 2004 finns uppgift om att provisionen är förfallen till betalning vid anfordran så snart avtalet undertecknats samt föreskrivna villkor för överlåtelsens fullbordan och bestånd uppfyllts. I depositionsavtalet som undertecknades den 19 juni 2004 anges följande. *Skall medlen redovisas och utbetalas till fastighetsmäklarens uppdragsgivare äger fastighetsmäklaren – efter överenskommelse med uppdragsgivaren – ur de redovisade medlen tillgodogöra sig avtalad provision.* Köparen har liksom övriga parter undertecknat samtliga handlingar.

2005-01-19:3

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklaren ansvarar för att upprättade dokument återspeglar partsviljan. Mäklaren har också ett ansvar för att hela överlåtelseavtalet och övriga handlingar genomgås innan undertecknandet och att parterna uppmärksammas på de skyldigheter som följer av avtalen. Handlingarna skall ha ett entydigt innehåll.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X inte ens påstått att han begärt betalning eller att han skulle ha träffat någon överenskommelse med uppdragsgivaren om att få tillgodogöra sig den avtalade provisionen. Av uppgifterna i ärendet framgår dock inte annat än att övriga förutsättningar för hans provisionsrätt var uppfyllda. Mäklare X kan inte undgå kritik för att ha tillgodogjort sig provisionen utan att först begära betalning av uppdragsgivaren.

Vad som förekommit i övrigt ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför skrivas av.

2005-01-19:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om villkor i köpekontrakt, mäklarens ansvar för uppföljning av villkor m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet riktat kritik mot mäklare Xs och mäklare Ys agerande i samband med en förmedling hösten 2002. Anmälarna har därvid anfört bl.a. följande.

Köpekontrakt tecknades den 4 oktober 2002. Som förbehåll för fastighetsförvärvet angavs i kontraktet att de skulle ges möjlighet att göra en överlåtelsebesiktning senast den 24 oktober 2002. Vid besiktningen den 10 oktober 2002, framkom flera omständigheter som medförde att de ville göra en kompletterande, mer omfattande, besiktning. Mäklare X lovade per telefon att de i ett tillägg till köpekontraktet skulle få förlängning av förbehållstiden samt att de skulle kunna omförhandla köpeskillingen alternativt häva köpet om det kunde fastställas att fastigheten var befäst med fukt- och mögelskador. Mäklare X lämnade muntlig uppgift om att säljarna samtyckte till att undersökningskostnaden skulle delas lika mellan säljare och köpare. Hon upprättade en handling som endast gav dem möjlighet till att göra en kompletterande besiktning, utan hänvisning till köpeavtalets § 12 om möjlighet till omförhandling av köpeskillning eller hävning och utan förlängning av hävningsfristen. Handlingen faxades till säljarna den 30 oktober 2002 som räckte fram handlingen till dem för påskrift den 1 november 2002. En kompletterande undersökning av fastigheten genomfördes den 19 november 2002. Med anledning av de brister som uppdagades vid den mer omfattande besiktningen tillskrev de mäklaren och önskade häva köpekontraktet

alternativt omförhandla det. Mäklare X har inte medverkat till det utan har tillsammans med säljarna drivit linjen om att fakta först måste undersökas närmare. Mäklare X har kontaktat en fastighetskonsult som en oberoende part men de avböjde konsultationen. Det har visat sig att fastighetskonsulten agerat för säljarna i den senare tvisten. När de ville häva köpet den 27 november 2002 vägrade mäklare X att ta emot hävningsbegäran. Hon hänvisade till att mäklare Y tagit över uppdraget. Mäklare Y vägrade också att ta emot handlingen eller att ge säljaren handlingen. De har varit tvungna att lämna in en stämningsansökan mot säljarna. Den 23 januari 2004 meddelade säljarna att de hävde köpet. Säljarna har genom fastighetskonsulten sålt fastigheten i februari 2004. Handpenningen har inte återbetalats med hänvisning till att tvisten inte är löst.

Anmälarna har inkommit med bl.a. köpekontrakt, tillägg till köpekontrakt, hävningsförklaringar från både köpare och säljare samt stämning respektive genstämning mellan parterna. Från dessa handlingar har följande noterats.

I § 12 köpekontraktet finns följande villkor. *Säljaren ger köparen rätt att på köparens bekostnad, låta utföra en överlåtelsebesiktning enligt JB 4:19 inom tio dagar från undertecknande av detta köpekontrakt. Vid köparens rätt till hävning enligt nedan, äger köparen ej rätt att åberopa fel eller skador som utan svårighet hade kunnat förväntas bl.a. med ledning av ålder, skick och pris. Framkommer vid överlåtelsebesiktningen grava fel eller brister där totala reparationskostnaden överstiger ett basbelopp har köparen rätt att häva eller omförhandla avtalet samt återfå deponerad handpenning i sin helhet. Köparen skall vid en hävning senast fjorton dagar efter besiktningen skriftligen, med kopia av besiktningsprotokoll informera säljare och handläggande fastighetsmäklare om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som hävningsgrund samt skälig kostnad för att fackmannamässigt åtgärda dessa. I depositionsavtalet finns följande klausul. Uppstår tvist som avser fastighetsmäklarens redovisning enligt detta depositionsavtal - får redovisning ske först sedan det föreligger förlikning mellan parterna eller lagkraftvunnen dom. I Tillägg till köpekontraktet har parterna avtalat att Säljaren ger Köparen rätt att utföra fuktämning av Anticimex. Både köpare och säljare har undertecknat handlingen som saknar datering och förutsättningar för överenskommelsen. Enligt foljebrevet och uppgifter från överföringen har handlingen faxats den 30 oktober 2002 från mäklarfirmen A där mäklare X och mäklare Y arbetar. Besiktningsprotokollet från Anticimex är daterat den 14 november 2002 med uppdragsdatum den 1 november 2002.*

Mäklare Y har getts tillfälle att yttra sig och anfört bl.a. att han inte tagit över förmedlingsuppdraget från mäklare X och att han inte vägrat att ta emot någon handling.

Mäklare X har anfört bl.a. följande.

Ett villkor infogades i köpekontraktet avseende köparnas rätt till en särskild besiktning. Det var svårt att få fram en tid för kontraktskrivning när köparna och säljarna kunde närvara samtidigt. Kontraktet sändes därför via fax till säljarna som undertecknade det och sände det med bud tillbaka. Hon hade bokat möte med köparna men då kom endast en av dem. Denne uppgav att man önskade en genomgång av köpekontraktet med den mäklare som de själva anlitat. Dagen efter lämnades det undertecknade kontraktet in till mäklarkontoret. Besiktningen utfördes på uppdrag av köparna den 10 oktober 2002. Köparna ringde därefter och meddelade att de ville göra en annan

2005-01-19:3

utredning med Anticimex. Säljarna medgav att provtagning fick äga rum och tillägg gjordes till köpekontraktet. Sedan Anticimex lämnat sitt svar i handlingar daterade den 14 november 2002 vände sig köparna till henne med en begäran om att köpskillingen skulle vara omförhandlad till fredagen den 19 november 2002. Hon informerade säljarna som meddelade att de inte var beredda att gå ner i pris. Säljarna ville istället avvakta besked från husleverantören. Säljarna erbjöd köparna att häva under förutsättning att det gjordes den 22 november 2002. Köparna ville då invänta det besked som husleverantören skulle komma med. Säljarna återkom med information från husleverantören som förmedlades till köparna den 24 november 2002. De ville då återkomma i saken.

Hon var vid tiden för förmedlingsuppdraget sjukskriven på halvtid. Med anledning av sjukskrivningen anlidade hon för egen del en fastighetskonsult. Hon anlidade konsulten för att närmare sätta sig in i de uppgifter som lämnats. Hon har därvid inte agerat för säljarnas eller köparnas räkning. Han lämnade sina synpunkter i en skrivelse till henne som köparna på begäran fått ta del av. Säljarna har sedan anlitat samma konsult vilket hon dock fick kännedom om först efteråt. Det har skett utan hennes medverkan. Det kan ha förvånat köparna att fastighetskonsulten valt att biträda säljarna. Köparna återkom den 27 november 2002 och meddelade att de ville häva köpet. Hon vidarebefordrade detta till säljarna som inte accepterade en hävning. En av köparna lämnade därefter ett brev till henne i hennes bostad. Han uppträdde mycket hotfullt vid detta tillfälle. Hon har dock avstått från att polisanmäla händelsen. Hon har inte träffat någon överenskommelse eller lämnat någon utfästelse till köparna beträffande kostnader för den undersökning Anticimex utfört. Hon har löpande vidareförmedlat samtliga uppgifter från säljarna beträffande önskemål om tillägg och förändringar avseende köpekontraktet. Uppgifterna om fastigheten har lämnats från säljarna. Hon har inte haft anledning att tro att uppgifterna avvek från de verkliga förhållandena.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran kompletterat sitt yttrande och bl.a. anfört följande.

Hon informerade parterna muntligen om tidsgränsen för hävning i samband med att frågan om ytterligare undersökning av byggnaden uppkom. Hon tog initiativ till tilläggsavtalet. Det upprättades i enlighet med parternas önskemål och innebar inte någon förändring av sista dag för hävning av avtalet. Parterna valde att fortsätta diskussionen om hävning trots att hävning inte längre kunde ske med stöd av bestämmelserna i avtalet. Hennes handlande står i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. I 16 § stadgas att fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten. Enligt 19 § samma lag skall mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar

överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Mäklaren skall också hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen om inte annat har avtalats.

Mäklaren skall inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakten mellan köpare och säljare (prop. 1994/95:14 s. 41). Det innebär att mäklaren inte kan åläggas krav på att påminna parter om eventuella tidsfrister eller på annat sätt agera aktivt och påverka överlåtelsen efter det att köpekontraktet undertecknats.

Av utredningen i ärendet framgår att besiktningen utfördes den 10 oktober 2002. Köparna hade enligt köpekontraktet, under vissa omständigheter, rätt att bl.a. ”häva” köpet senast 14 dagar efter besiktningen. Fastighetsmäklarnämnden noterar här att det av villkoret framgår att det inte varit fråga om att reglera den hävningsrätt som föreligger vid kontraktsbrott utan att parterna avsett att möjliggöra för köparna att under vissa förutsättningar begära en återgång av köpet. En sådan begäran om återgång av köpet skulle ske skriftligt till säljarna och till mäklaren. Det har inte gjorts gällande att köparna påkallat sin rätt enligt avtalet. Parterna har avtalat om att köparen fick utföra ytterligare undersökningar av fastigheten. Denna överenskommelse dokumenterades efter det att en återgång enligt kontraktet varit möjlig. I en sådan situation bör mäklaren reagera och i vart fall diskutera förutsättningarna för en sådan undersökning med parterna.

I det tillägg till köpekontrakt som mäklare X upprättat saknas uppgift om när köparna senast skulle genomföra den kompletterande besiktningen och inte heller anges vilken betydelse resultatet av undersökningen skulle kunna få för köpet. Hon kan inte undgå kritik för detta.

Vid avtalsslut har mäklaren en handlingsplikt. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som bör lösas. Mäklaren bör också lägga fram förslag till överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter (jfr prop. 1983/84 16 s. 41). Enligt mäklare Xs egna uppgifter har säljarna i samband med de efterföljande överläggningarna mellan parterna framfört ett erbjudande om att köparna hade rätt att ”häva” senast den 22 november 2002. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X borde ha verkat för att denna utfästelse dokumenterades och att förutsättningarna klargjordes mellan parterna. Det har inte framkommit några uppgifter som visar att mäklare X verkat för detta. Nämnden anser dock att det kan stanna vid detta påpekande.

Vad som i övrigt har framkommit i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Med dessa påpekanden kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

2005-02-16:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformningen av uppdragsavtal m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X och mäklare Y varning.

2005-02-16:1

Bakgrund

Enligt ett förmedlingsuppdrag undertecknat av mäklare X och mäklare Y har de åtagit sig ett försäljningsuppdrag från en fastighetsägare. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har fastighetsägaren riktat kritik mot mäklarna. I anmälan görs bl.a. gällande att det förelegat ett flertal brister vid marknadsföringen av fastigheten och att mäklare X felaktigt hävdade att både han och mäklare Y måste signera avtalet eftersom båda skulle delta vid visningarna.

Mäklare X och mäklare Y har tillbakavisat kritiken och bemött de uppgifter som lämnats i anmälan. I fråga om uppdragsavtalet har de uppgett att uppdragsgivaren krävde att de båda två skulle skriva under uppdragsavtalet trots att det mellan parterna stod klart att mäklare X skulle vara ansvarig mäklare och att mäklare Y skulle hjälpa mäklare X vid behov eller vid dennes frånvaro. Att mäklare X var den ansvarige mäklaren framkom av objektsbeskrivningen.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av bl.a. uppdragsavtalet. Det har rubriken *Försäljningsuppdrag* I avtalet finns bl.a. följande text. *Registrerad fastighetsmäklare X & Y ges härmed uppdrag att försälja Försäljningen gäller med ensamrätt i 3 månader från och med 2003-05-01.* Avtalet har i övrigt inga datumangivelser.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsgivaren och mäklare X och mäklare Y har lämnat motstridiga uppgifter om vad man kommit överens om och vad som skett vid förmedlingsarbetet. Någon dokumentation som styrker de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren finns inte. Det finns därför inga belägg för att mäklare X och mäklare Y misskött uppdraget på det sätt som görs gällande i anmälan.

Uppdragsavtalet

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges (prop. 1994/95:14 s. 38) att ett krav på skriftligt uppdragsavtal i konsumentförhållanden skapar ordning och reda och ger båda parter bättre förutsättningar att förstå vilka villkor som gäller för uppdragets utförande. Bevisproblem motverkas liksom risken för framtida tvister mellan parterna. Om konsumenten anlitar en mäklarfirma med flera verksamma mäklare, får han klart för sig vilken mäklare som är ansvarig för uppdraget.

Mäklare X och mäklare Y har uppgett att det var mäklare X som ensam var ansvarig för uppdraget och att mäklare Y endast skulle biträda honom. Detta framgår inte av avtalet. De har således upprättat och undertecknat ett avtal som inte överensstämmer med vad parterna avsett. Härigenom finns det en risk för oklarhet och tvist om t.ex. vem som kan göras ansvarig för eventuella brister i förmedlingstjänsten. Att uppdragsgivaren skulle ha krävt att de båda två skulle skriva under uppdragsavtalet ändrar inte nämndens uppfattning att det strider mot god fastighetsmäklarsed att upprätta ett avtal som inte stämmer med de verkliga förhållandena.

Uppdragsavtalet har betecknats som ett försäljningsuppdrag och det anges i avtalet att mäklarna fått i uppdrag att försälja fastigheten. Mäklare X och mäklare Y har således enligt avtalets lydelse åtagit sig ett uppdrag som kan uppfattas som att de vid en försäljning företräder säljaren som ombud. Avtalets lydelse strider således mot

förbudet i 15 § fastighetsmäklarlagen för en mäklare att företräda köpare eller säljare som ombud. Av uppgifterna i ärendet framgår dock att så inte varit fallet utan att det varit fråga om ett förmedlingsuppdrag. Det finns heller inte skäl att tro att mäklare X eller mäklare Y vid förmedlingen agerat som ombud. Det avtal som de upprättat har således inte heller i detta avseende stämt överens med de verkliga förhållandena.

Uppdragsavtalet saknar datering det är därför oklart från vilken tid det förelagat ett uppdrag. För att undvika tvister och oklarhet anser Fastighetsmäklarnämnden att det hör till god fastighetsmäklarsed att mäklaren ser till att det framgår av avtalet från vilken tid avtalet gäller.

Avslutningsvis konstaterar nämnden att det är anmärkningsvärt att mäklare X och mäklare Y enligt avtalet har fått uppdraget med ensamrätt. Det ligger i sakens natur att ett uppdragsavtal med ensamrätt endast kan ges till en.

För uppdragsavtalets utformning är mäklare X och mäklare Y lika ansvariga. Fastighetsmäklarnämnden anser att avtalet sammantaget uppvisar sådana brister att de inte kan undgå varning för dess utformning och innehåll.

2005-02-23:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om självinträde

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant riktat kritik mot fastighetsmäklaren X i samband med en förmedling av en fastighet. Han har anfört i huvudsak följande.

Han lade den 9 oktober 2003 ett bud på 5 000 000 milj. kr. för en fastighet som förmedlades av mäklare X. Efter besiktning av Anticimex den 15 oktober framkom en rad fel på fastigheten. Den 24 oktober träffade han en företrädare för säljaren och mäklare X på fastigheten. Han föreslog att säljaren skulle åtgärda felen utan någon prisreduktion. Säljarens företrädare ansåg istället att han skulle ta fram en åtgärds-kalkyl utifrån besiktningsprotokollet inför en senare diskussion angående priset. Kalkylen blev klar den 5 november och han föreslog ett möte den 7 november för att avsluta affären. Efter kontakt med mäklare X för ett avslut upplyste denne att affären avslutats med en annan köpare som senare visade sig vara mäklare Xs far. Han anser inte att handläggningen skötts på ett korrekt sätt. Hans egen husförsäljning, där mäklare X för övrigt engagerats som mäklare, avslutades som tur var utan att det blev något avslut.

Mäklare X har anfört i huvudsak följande.

2005-02-23:1

Han gjorde den 19 maj 2003 en marknadsvärdering för säljarens räkning av fastigheten till 4 700 000 kr +/- 200 000 kr. Säljaren var ett aktiebolag. Den 13 augusti 2003 fick han i uppdrag att förmedla fastigheten för utgångspriset 4 700 000 kr. Den 2 oktober fanns ett bud på 4 850 000 kr. Hans far meddelade då att han var intresserad av fastigheten och önskade att han framförde detta till bolaget. Den 3 oktober hade han ett möte med en representant för bolaget och framförde att hans far var intresserad av fastigheten och att detta medförde att han måste säga upp förmedlingsuppdraget. Bolagets representant sade då att de var mitt uppe i en budgivning och affären inte fick äventyras. Bolaget var inte heller vid detta tillfälle intresserad av faderns inblandning i affären. Han framförde detta till sin far samma dag och budgivningen fortsatte. Anmälaren lade den 9 oktober ett bud på 5 000 000 kr. Det gjordes en besiktning och flera saker påpekades från besiktningsmannen. Anmälaren ansåg att det var mycket allvarliga fel och han önskade att besiktiga hela grunden genom att säljaren skulle ta upp ett hål i grundmuren. Anmälaren skulle få sin besiktning veckan därpå. Den 24 oktober sammanträffade han med säljarens representant och anmälaren som var kritisk till huset på grund av alla fel. Anmälaren ville att säljaren skulle åtgärda felen men säljaren var tydlig med att de inte avsåg att göra detta. Anmälaren tyckte att det var jobbigt att själv åtgärda felen och sade att han var tveksam till fastigheten. Bolagets företrädare bad honom då fråga om övriga spekulanter fortfarande var intresserade av fastigheten. Så var fallet och det kom in två ytterligare bud. Samtidigt bad säljaren att han skulle fråga om hans far fortfarande var intresserad vilket var fallet och denne lade ett bud på 5 000 000 kr. med friskrivningsklausul. Han kontaktade då anmälaren om detta och meddelade honom att han kunde fundera ytterligare en dag. Därefter ringde bolagets representant och meddelade att hans far skulle få köpa fastigheten och att anmälaren inte längre var aktuell som köpare. Ett avtal skrevs som kontrollerades av bolagets jurister. Han skötte tillträdet samt skrev ut ett köpebrev. Han anser att fullgjort sina skyldigheter som fastighetsmäklare och tillgodosett säljaren på bästa sätt.

Mäklare X har inte anmält till Fastighetsmäklarnämnden att hans far förvärvat fastigheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen bl.a. släkting i rätt upp eller nedstigande led.

I andra stycket samma paragraf anges att om mäklaren eller honom närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet haft i uppdrag att förmedla, skall mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

I författningskommentaren till denna bestämmelse (prop. 1994/95:14 s. 77-78) anges bl.a. följande.

Förbudet mot att utnyttja ett förmedlingsuppdrag så att mäklaren lämnar rollen som opartisk mellanman för att i stället träda in som uppdragsgivarens motpart innebär att den mäklare som erbjuds att förmedla en fastighet som han själv är intresserad av att förvärva inte kan åta sig ett sådant uppdrag.

Han måste direkt avböja det erbjudna uppdraget. Med hänsyn till det intresse som bär upp regeln skulle det strida mot god fastighetsmäklarsed om mäklaren, innan han gett till känna sitt eget intresse, skulle utnyttja situationen till att gå in i diskussioner med säljaren om villkoren för försäljningen och liknande frågor. Mäklaren bör därför omedelbart redovisa skälen för att han inte kan åta sig uppdraget. Mäklaren bör hantera situationen på det beskrivna sättet inte bara när han är helt klar över sitt intresse av att själv förvärva säljarens fastighet utan i alla situationer där han känner på sig att han under vissa förutsättningar kan komma att bli intresserad av ett förvärv för egen del. Inte heller i situationer av det senare slaget kan nämligen mäklaren - om han åtar sig uppdraget - förväntas leva upp till den opartiska ställning som hans uppdragsgivare har rätt att vänta sig.

Även om mäklaren vid den första kontakten med en säljare inte har något eget intresse av den fastighet han enligt uppdragsavtalet skall förmedla, kan det naturligtvis av olika skäl inträffa att mäklaren, först sedan han påbörjat ett uppdrag, får ett eget intresse av att förvärva fastigheten. I en sådan situation har han endast två alternativ. Antingen får han hålla tillbaka sitt eget intresse och fullfölja förmedlingsuppdraget i enlighet med avtalet, eller så får han säga upp förmedlingsavtalet och ange sina skäl för det. Det senare alternativet kan vara till nackdel för säljaren därför att försäljningen fördröjs, men det kan också tänkas vara till gagn för säljaren, exempelvis om det till slut visar sig att mäklaren i konkurrens med andra intresserade erbjuder det högsta priset.

Frågan hur en mäklare praktiskt skall förfara med hänsyn till förbudet mot överlåtelse till en närstående kan i stort sett besvaras genom en hänvisning till vad som ovan sagts om en mäklare som har ett eget intresse av säljarens fastighet. Situationen är i princip densamma. Möjligen kan det i närståendefallen oftare förekomma att mäklaren först sedan han lagt ner visst arbete på förmedlingsuppdraget får kännedom om att någon som omfattas av närståendebegreppet är intresserad av att köpa. Det förhållandet att han då redan kan ha lagt ner både arbete och kostnader på uppdraget kan naturligtvis inte påverka hans skyldighet att säga upp förmedlingsavtalet, om den närstående vidhåller sitt intresse som köpare.

Mäklare X har upplyst att en närstående till honom, nämligen hans far, redan 3 oktober 2003 varit intresserad av att förvärva fastigheten och att han då meddelat en representant för bolaget att förmedlingsuppdraget måste sägas upp från hans sida. Fastighetsmäklarnämnden anser att det av förarbetena framgår att mäklare X redan på detta stadium skulle ha av sagt sig förmedlingsuppdraget eftersom en honom närstående visade intresse för fastigheten. Någon uppsägning av förmedlingsuppdraget gjordes emellertid inte. Att så inte skedde kan möjligen ursäktas av företagets reaktion på mäklare Xs information om att han måste säga upp uppdraget. Mäklare X har emellertid inte heller i samband med att köpet genomfördes och köpebrevet utfärdades den 15 januari sagt upp det aktuella förmedlingsuppdraget. Någon anmälan till nämnden i enlighet med vad som föreskrivs ovan har inte heller kommit in till nämnden genom mäklare Xs försorg. Information om att en närstående till mäklare X

2005-02-23:2

förvärvat fastigheten kom nämnden till del först genom den anmälan som getts in. Mäklare X har således agerat i strid med uttryckliga föreskrifter i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen kan inte betraktas som ringa. Mäklare X skall därför tilldelas varning.

2005-02-23:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redovisning av deponerad handpenning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en bostadsrätt. Mäklare X har haft i uppdrag att förmedla objektet.

Anmälaren har i huvudsak anfört följande. Köpeavtal skrevs med en spekulant den 9 oktober 2002 och handpenningen, som uppgick till 20 000 kr, betalades till mäklarens klientmedelskonto. På tillträdesdagen meddelade köparen att han inte kunde erlägga den resterande delen av köpeskillingen. Ett tilläggsavtal upprättades mellan parterna som innebar att tillträdesdagen flyttades en månad mot att köparen betalade månadshyran. Köparen fullföljde inte. Efter att ha pratat med mäklaren hävdade hon köpet. Handpenningen är kvar hos mäklaren. Hon ifrågasätter om mäklaren har rätt till hela den deponerade handpenningen.

Till anmälan har bl.a. fogats en skrivelse från ett ombud för köparen ställd till anmälaren där det görs gällande att anmälares hävningsförklaring skulle stå i strid med köpekontraktet. Anmälaren har också bifogat det aktuella köpekontraktet och depositionsavtalet.

Mäklare X har inkommit med yttranden i ärendet och i huvudsak anfört följande.

Vid tillträdet kunde köparen inte betala resterande belopp för lägenheten. Parterna kom då överens om att flytta fram tillträdet en månad med vissa villkor för köparen att ersätta säljaren för hyran. Köparen var därefter inte intresserad att fullfölja sitt åtagande och säljaren har därför hävt köpet. Han har fått krav från båda parter om utbetalning av handpenningen. Den finns fortfarande deponerad på mäklarfirmans gemensamma klientmedelskonto. Han har slutat sin anställning på företaget men är ansvarig mäklare för förmedlingen och anser därför att han svarar för deponeringen.

Mäklare X har bl.a. inkommit med uppdragsavtal och tillägg till köpeavtal.

Beträffande mäklarens rätt till provision finns följande villkor i uppdragsavtalet. *Provisionen är förfallen till betalning vid anfordran så snart bindande köpeavtal eller annan därmed jämförlig överlåtelsehandling är påtecknad och utväxlad mellan*

parterna.... Provision skall enligt avtalet utgå med 7,5 % inklusive moms, lägst 21 500 kr.

I det depositionsavtal som upprättats av mäklare X i samband med förmedlingen finns följande villkor under rubriken Uppdrag. *Depositionen sker i anledning av att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor ... Redovisning av deponerade medel jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts om villkoret medför att köpet skall fullföljas eller återgå ...* . I det angivna villkoret i köpekontraktet anges att köpet skall återgå om köparen inte antas som medlem i bostadsrättsföreningen. Beträffande utbetalning av deponerade medel framgår följande. *Skall medlen redovisas och utbetalas till fastighetsmäklarens uppdragsgivare äger fastighetsmäklaren – efter överenskommelse med uppdragsgivaren – ur de redovisade medlen tillgodogöra sig avtalad provision.*

På Fastighetsmäklarnämndens begäran har mäklare X lämnat kompletterande uppgifter i ärendet.

En och en halv vecka före tillträdesdagen kontaktade köparen honom och upplyste om att köparen av vissa skäl inte var säker på att ha tillgång till pengar till tillträdet. Företrädare för föreningen meddelade att köparen var antagen som medlem. Efter telefonkontakter med parterna kom parterna överens om att flytta fram tillträdesdagen en månad och att köparen skulle betala hyreskostnaden för den månaden. Han ringde föreningen och meddelade detta och bad dem att skicka hyresavin till köparen. Köparen betalade inte. Föreningen skickade då en påminnelse till säljaren. Han har informerat säljaren om att provisionen skall ingå i det krav på ersättning som riktas mot köparen. Han har själv inte något krav på arvode men känner inte till om mäklarföretaget, där han för övrigt inte längre är anställd, har framställt något krav. Han anser att anmälares krav på handpenningen är fullt befogat eftersom hon har bl.a. drabbats av kostnader för dubbel bosättning. ”Hon borde ha den som skadestånd”. Köparen, som uppmanat honom att återbetala handpenningen, har gjort gällande att han inte hade något rätt att undanhålla den och att han inte skulle klara sig vid en rättslig tvist. Han har härefter inte hört något från köparen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden prövar inte tvister och avgör inte heller frågor som rör mäklarens rätt till provision. Däremot kan nämnden pröva om mäklaren handlat på ett sätt som är förenligt med fastighetsmäklarlagen.

Avtal om deposition

Överenskommelsen om deposition av köpeskillingen är ett avtal mellan köparen, säljaren och mäklaren och skall bekräftas av samtliga tre parter. Överenskommelsen skall utformas så att mäklaren utifrån uppställda villkor skall kunna göra en självständig bedömning av vem som har rätt till medlen (se 2002-03-20:5 FMN:s årsbok för 2002).

Det depositionsavtal som mäklare X upprättat i samband med förmedlingen innehåller villkor om förutsättningarna för utbetalning av deponerade medel. Säljare, köpare och mäklare har undertecknat avtalet. Fastighetsmäklarnämnden anser att överenskommelsen är utformad så att mäklaren har kunnat göra en självständig

2005-02-23:2

bedömning av vem som har rätt till medlen på det sätt som krävs. Det finns inte någon grund för att kritisera mäklare X i detta avseende.

Redovisning av deponerade medel

När en mäklare tar emot medel för förvaring på klientmedelskontot blir han redovisningsskyldig för dessa. Han har att på egen risk pröva huruvida den köpare eller säljare som kräver betalning har rätt till medlen. Mäklaren kan inte innehålla betalningen på den grunden att dennes rätt är vansklig att bedöma. Den omständigheten att den andra parten också gör anspråk på betalning utgör inte någon grund för att innehålla betalningen till dess parterna inbördes slitit tvisten om bättre rätt till medlen (jfr HD:s dom 9 maj 2001, T 339-99).

Med utgångspunkt från uppgifterna i ärendet utgår Fastighetsmäklarnämnden från att köpet blivit bindande för parterna då köparen beviljades medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt depositionsavtalet har det därmed ålegat mäklare X att redovisa handpenningen till säljaren. Enligt mäklare X finns handpenningen emellertid alltjämt deponerad på ett klientmedelskonto. Mäklare X har därmed brustit i sin skyldighet att tillse att medel som deponerades hos honom redovisades i enlighet med det uppdrag han haft.

Mäklare X har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte redovisa deponerade medel. För detta kan han inte undgå varning.

Mäklarens rätt till provision

Det följer av uppdragsavtalet att provisionen är förfallen till betalning vid anfordran så snart bindande köpeavtal föreligger. Denna överenskommelse framgår även av depositionsavtalet. Genom att köparen beviljades medlemskap i bostadsrättsföreningen torde mäklare X ha rätt att, efter överenskommelse med uppdragsgivaren, ur de redovisade medlen tillgodogöra sig avtalad provision. Det noteras i detta sammanhang att den debiterade handpenningen inte överstiger den avtalade provisionens storlek.

Om mäklaren, efter det att förutsättningarna för provision är uppfyllda, ändrar sin inställning och är beredd att frivilligt avstå från provision så bör detta meddelas uppdragsgivaren så snart som möjligt. Ett sådant klarläggande utgör en förutsättning för uppdragsgivaren att bl.a. justera sitt eventuella krav på ersättning mot köparen. Mäklaren kan överlåta sin fordran på provision t.ex. till sin arbetsgivare. Mäklarföretaget har dock inte bättre rätt till provisionen än vad mäklaren själv har.

Mäklare X har uppgivit att han nu inte har krav på provision. Av utredningen framgår inte om han underrättat uppdragsgivaren om detta. Fastighetsmäklarnämnden vill därför framhålla vikten av att mäklaren klargör sin inställning i ersättningsfrågan. Med hänsyn till omständigheterna anser nämnden att det kan stanna vid detta påpekande.

Övrigt

Vad som framkommit i övrigt föranleder inte någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Påföljd

Mäklare X har åsidosatt god fastighetsmäklarsed vad gäller redovisning av deponerade medel. För detta skall han meddelas varning.

2005-02-23:3**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling avseende andel i fastighet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som varit köpare av en andel i en fastighet. Det aktuella bostadshuset var uppdelat i två lägenheter. Tidigare ägare till fastigheten hade ingått ett samägandeavtal där bl.a. nyttjanderätten reglerades. Fastigheten ägdes vid tiden för överlåtelsen av fyra personer i lika stora andelar, makarna A och makarna B. Makarna A har anlitat mäklare X för förmedling av deras gemensamma andel. Anmälaren har framfört kritik mot mäklare X och bl.a. gjort gällande att mäklare X lämnat bristfällig och felaktig information om förutsättningarna för överlåtelsen. Anmälaren anser att mäklare X borde ha varnat honom för riskerna med att förvärva en andel i en fastighet. Han valde att inte genomföra affären.

Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Inte vid något tillfälle fick han information om den långdragna och intensiva tvist som förelåg mellan ägarna till fastigheten. Inte heller nämndes något om det starka önskemål som fanns från makarna B om att öka antalet in-teckningar i fastigheten. I köpekontraktet som undertecknades den 14 augusti 2002 infördes en besiktningsklausul. Handpenningen deponerades hos mäklare X enligt ett depositionsavtal. I samband med besiktningen träffade han av en slump två spekulanter som var intresserade av att förvärva makarna Bs andelar. De presenterade ett i princip färdigt förslag till att bilda bostadsrättsförening. Vid ett möte med makarna B bad dessa om att få belåna "sin fastighetsandel". Man talade även om försäljning på offentlig auktion. Han kontaktade mäklare X och förklarade att han, med hänsyn till de nya förutsättningarna, inte var intresserad av att fullfölja köpet. Mäklare X har betalat ut det deponerade beloppet till säljarna. En god man har förordnats av tingsrätten med uppdrag att försälja fastigheten på offentlig auktion. Senare har fastigheten sålts under hand enligt köpekontrakt den 24 februari 2003. Säljarna har gjort gällande att det inte finns grund för återgång av fastighetsköpet och att det uppkommit skada som överstiger den erlagda handpenningen. Han har hävdade att grunder finns för en återgång och, oavsett detta, att mäklare X vid sin förmedling brustit i väsentliga hänseenden. Han fick del av samäganderättsavtalet först i samband med att kontraktet undertecknades. Mäklare X har inte informerat om riskerna med ett samägande. Det är särskilt allvarligt mot bakgrund av den ingående kännedom mäklaren hade om den pågående tvisten mellan de tidigare ägarna om belåningsgraden och att det under lång tid förekommit hot om offentlig försäljning. Köpeavtalet borde ha villkorats med ett hembud

2005-02-23:3

eller godkännande av makarna B med hänvisning till innehållet i samägandeaftalet. Mäklare X har utbetalat handpenningen trots att tvist uppkommit mellan parterna.

Anmälaren har även ifrågasatt mäklare Xs uppgifter om bud från andra spekulanter och kritiserat marknadsföringen av det aktuella objektet beträffande angivet utgångspris.

I den av anmälaren inskickade objektsbeskrivningen finns vid rubriken Objekttyp följande uppgift "Del av Villa, 2 ½ plan med källare". Fyra personer anges som ägare av fastigheten.

I depositionsavtalet anges att depositionen sker i anledning av att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor köpekontraktets § 15. Denna klausul har rubriken Övriga villkor och bestämmelser och innehåller uppgift om köparens avstående från boendekostnadskalkyl och att köparen har tagit del och "accepterat" samägandeaftalet. En s.k. återgångsklausul finns i § 14 med rubriken Fastighetens skick. Klausulen reglerar köparens rätt att besiktiga fastigheten och att begära återgång senast en viss angiven dag. Vid § 16 med rubriken Deposition finns följande hänvisning *Särskilt uppdragsavtal om deposition av handpenning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto skall träffas med anledning av i detta avtal intaget villkor.*

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken. Han har i huvudsak anfört följande.

Han bestrider att han handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. Det följer av jordabalkens regler att inteckningar kan tas ut och pantsättas endast om samtliga ägare är överens om åtgärden. Hela fastigheten svarar för varje enskild delägars skuld. Detta har han informerat köparen om. Han har rekommenderat köparen att låta bilda en bostadsrättsförening med hänvisning till de olägenheter som ett samägande kan innebära. En samägd fastighet kan alltid utbudas till försäljning på offentlig auktion enligt samäganderättslagens regler. Detta kan betraktas som en risk med är också den möjlighet som varje delägare har för att upplösa ett samägande som inte fungerar.

Han har inte känt till att det skulle ha förelegat en tvist mellan delägarna angående pantsättning eller att delägare skulle ha flaggat för att en försäljning enligt samäganderättslagen kunde bli aktuell. Säljarna kände själva inte till planerna på försäljningen förrän efter det att köpekontrakt tecknats. Köparen tog del av samäganderättsavtalet i god tid före kontraktskrivningen och hade då inga särskilda synpunkter på avtalet. Det är inte ovanligt att priset efter en budgivning går upp. Han avvisar anklagelser om brister i samband med budgivningen.

Beträffande depositionen har mäklare X anfört följande.

I depositionsavtalet hänvisas felaktigt till köpekontraktets § 15. Hänvisningen skulle ha gjorts till den öppna besiktningssklausulen i § 14. Den deponerade handpenningen utbetalades till säljarna i september 2002 sedan villkoret blivit uppfyllt. Den 30 oktober 2002 begärde köparen återbetalning av handpenningen. Grunden angavs vara ogiltighet p.g.a. svek. Den 7 november 2002 förklarade säljarna att de inte avsåg att kräva köpets fullföljd men att de i stället krävde skadestånd på grund av köparens förväntade avtalsbrott. Även om hävningsförklaringen framställdes innan

handpenningen betalades ut så ger depositionsavtalet inte grund för honom att hålla inne handpenningen. Köparen har förklarat att han avser att väcka talan mot säljaren. Köparen har också vänt sig mot honom med krav på skadestånd. Hans krav har avvisats genom Mäklarsamfundet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklarens information om förutsättningarna för samägande

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att förmedlingen avsett andel i fastighet. Ett sådant förvärv innebär att köparen äger sin andel med samäganderätt tillsammans med övriga delägare. Innehavet regleras genom lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt. Alla delägare måste samtycka till förfoganden över fastigheten och till förvaltningsåtgärder. Om delägarna inte förmår att enas kan vem som helst av dem begära att tingsrätten förordnar en s.k. god man. Var och en av dem kan också påfordra att samäganderättsförhållandet upplöses genom att hela fastigheten säljs på offentlig auktion och köpeskillingen delas.

En fastighetsmäklare som förmedlar av en andel i en fastighet har anledning att utgå ifrån att spekulanter och köpare inte känner till förutsättningarna för ett sådant förvärv. Informationen, både den skriftliga och den muntliga, måste därför vara mycket tydlig.

Mäklare X har gjort gällande att han informerat köparen om att in-teckningar endast kan tas ut och pantsättas om samtliga fastighetsägare är överens om åtgärden och om att hela fastigheten svarar för varje enskild deläga-res skuld. Han skall också ha hänvisat till de olägenheter som ett samägande kan innebära. Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han brustit i sin informationsskyldighet beträffande förutsättningarna för ägandeformen eller att han skulle ha känt till någon pågående konflikt mellan delägarna.

Objektsbeskrivningen

I objektsbeskrivningen beskrivs det förmedlade objektet som ”Del av Villa, 2 ½-plan med källare”. Detta är enligt Fastighetsmäklarnämndens mening en felaktig, eller i vart fall ofullständig uppgift. Förmedlingen avsåg en andel, egentligen två fjärdedelar, av en fastighet. Det är också den uppgiften som mäklare X infört i köpekontraktet. Med hänsyn härtill och till vad mäklare X anfört beträffande omständigheterna kring överlåtelsen anser nämnden att det kan stanna vid detta påpekande.

Depositionsavtalet

Depositionsavtalet innehåller en felaktig hänvisning och mäklare X har medgivit denna omständighet. Fastighetsmäklarnämnden får framhålla vikten av att mäklaren anpassar de handlingar han upprättar efter de aktuella förhållandena och att de inte får innehålla missvisande eller oklara uppgifter.

Övrigt

I övrigt föranleder ärendet inte någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2005-02-23:4

2005-02-23:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift om bygglov

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparna av två tomter, som mäklare X förmedlat har i en anmälan uppgett att hon lämnat felaktig uppgift om att det fanns bygglov. Till anmälan har fogats bl.a. anmälan till Allmänna reklamationsnämnden, objektsbeskrivningar samt bygglovshandlingar.

I objektsbeskrivningarna anges för vardera fastigheten att *Färdigt bygglov finns för ytterligare hus om ca 86 kvm BYA*

Av bygglovshandlingarna framgår att bygglov beviljats den 13 juni 2000 för respektive fastighet för uppförande av ett fritidshus. Byggloven avsåg en förnyelse av bygglov beviljade den 17 oktober 1989 för den ena fastigheten och den 28 september 1989 för den andra fastigheten. För båda fastigheterna skulle bygglovet upphöra att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från beslutsdatum.

Mäklare X har anfört i huvudsak följande.

Hon tog del av bygglovshandlingarna både från 1989 och 2000 i samband med det s.k. intaget. Hon uppmärksammade säljaren på att det stod 2000 på bygglovshandlingarna och han bedyrade då att det var inga som helst problem att förnya från det ännu tidigare bygglovet från 1989 och att det då inte skulle vara några som helst problem denna gång.

Vid marknadsföringen utgick hon från att byggloven alltså var gällande och undersökte det inte närmare hos kommunen. Uppgifterna om bygglov fick hon från säljaren.

Säljaren hade påbörjat markarbete (väg etc.) och enligt honom skulle då bygglovet gälla från 2000 och fem år framåt från det datum som står i bygglovshandlingarna (dvs. att byggnation påbörjats). Detta tog hon för gott och informerade självklart köparna om detta och de gick igenom detta mycket noggrant vid kontraktsskrivandet då både säljare och köpare var närvarande. Samtliga bygghandlingar visades då upp. Köparna fick även dessa i kopia i samband med visningen av tomterna. Några handlingar om beviljande av förlängning av bygglovet har aldrig visats upp då sådana handlingar inte funnits utan informationen till köparna har varit muntlig från säljare till köpare. Bygglovet diskuterades av säljare, köpare och mäklare vid kontraktsskrivningen och även vid tillträdet den 10 juli 2003. Köparna hade tagit en första kontakt med kommunen och, som hon uppfattade det, fått en positiv reaktion på byggärendet.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av Allmänna reklamationsnämndens beslut från den 2 juli 2004 och antecknar dels att mäklare X har bestritt anmälarnas yrkandet i dess helhet men vitsordat att hon gjort sig skyldig till skadestandsgrundande vårdslöshet i och för sig dels att nämnden i sin bedömning anfört att det i ärendet är ostridigt att mäklare X gjort sig skyldig till skadestandsgrundande vårdslöshet genom att förmedla felaktiga uppgifter om bygglov.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare ge köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten. Bestämmelsen har med oförändrat innehåll förts över från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av dess förarbeten (se prop. 1983/1984:16 s. 37f) framgår att mäklaren har skyldighet att informera om vad han själv känner till som är av betydelse i det aktuella fallet. Mäklaren har vidare en skyldighet att verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen. Mäklaren har inte någon egen undersökningsplikt beträffande rådighetsinskränkningar som kan framkomma genom kontroll med plan- och byggnadsbestämmelser. Mäklaren bör klargöra för köpare och säljare vad som gäller enligt jordabalken och andra bestämmelser och aktivt påverka dem att undanröja missförstånd och andra oklarheter rörande fastigheten.

Mäklare X har uppgett att hon visat köparna bygglovshandlingarna före köpet och att byggloven också diskuterats med parterna. Några uppgifter som motsäger detta har inte framkommit. Som framgår av lagens förarbeten har det inte funnits någon skyldighet för henne för henne att utreda huruvida de åtgärder som köparen gjort på fastigheten innebar att byggloven alltjämt gällde eller vilka möjligheter att de annars fanns att förnya dem. Hon har i objektsbeskrivningarna för tomterna emellertid lämnat en reservationslös uppgift om att det fanns bygglov. Av hennes egna uppgifter framgår att hon var medveten om att den tidsfrist som gällde för byggloven kunde innebära att det inte längre fanns bygglov. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed när hon i objektsbeskrivningarna utan reservation uppgett att det fanns bygglov. För detta skall hon varnas.

2005-02-23:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om medverkan i bostadsrättsbildning och om förmedling av bostadsrätt i förening där mäklaren själv är medlem och styrelseledamot

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

En namngiven och två anonyma anmälare har kritiserat mäklare X och anfört bl.a. att han medverkat vid bildandet av en bostadsrättsförening och därvid värderat bostadsrätterna samt att han förmedlat bostadsrätter i förening där han själv är medlem och

2005-02-23:5

styrelseledamot. Till en av anmälningarna har fogats bl.a. en beskrivning från Hemnet av en villa som upplåts med bostadsrätt samt tidningsartiklar från Internet. I artiklarna uppges mäklare X vara ordförande i bostadsrättsföreningen NV och styrelseledamot i bostadsrättsföreningen VM.

Mäklare X har bemött kritiken och anfört bl.a. följande.

Det är riktigt att han biträtt vid bildandet av bostadsrättsföreningen NV. Bildandet av föreningen skedde helt enligt gällande bestämmelser. Det är riktigt att han biträtt vid värderingen av bostadsrätterna för den ekonomiska planen. Han har även biträtt vid de ursprungliga upplåtelse som skett av bostadsrätter. I anmälan har angetts att han själv köpt bostadsrätt i fastigheten. Lägenheten är bostad åt honom och hans familj. Han har aldrig i spekulations syfte förvärvat bostad för egen räkning utan har historiskt bott relativt lång tid i varje bostad.

Av artiklar ur tidningarna framgår att han förmedlat bostadsrätter i den förening där han ingår i styrelsen och är bosatt. Detta sakförhållande är helt korrekt. Enligt hans uppfattning står detta agerande inte i strid med de etiska regler som gäller för fastighetsmäklare.

Han äger inte någon bostadsrätt i den bostadsrättsförening där en villa upplåtits med bostadsrätt. Han sitter enbart i en interimstyrelse och kommer att avgå vid den första ordinarie föreningsstämman i vår.

Mäklare X har bifogat bl.a. den ekonomiska planen samt lägenhetsförteckningen för bostadsrättsföreningen NV.

Av den ekonomiska planen framgår att mäklare X utgör en av tre styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningen. Intygsgivarna utgörs av andra personer. Av lägenhetsförteckningen framgår att mäklare X tecknat sig för en av bostadsrättslägenheterna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Bestämmelsen har med oförändrat innehåll förts över från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av dess förarbeten (se prop. 1983/1984:16 s. 35f) framgår att mäklaren, i vad avser god fastighetsmäklarsed, i olika hänseende skall tillgodose både köparens och säljarens berättigade intressen. Vidare anges att begreppet god fastighetsmäklarsed bör kunna utvecklas och förändras från tid till annan.

Enligt 14 § andra stycket får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut prövat frågan om fastighetsmäklares förmedling av objekt i den förening där mäklaren själv är medlem och ingår i styrelsen, se bl.a. 2003-01-22:1 i FMNs årsbok för 2003. I det beslutet anges följande.

Mäklaren X har enligt egen uppgift förmedlat lägenheter i den bostadsförening där hon är medlem och tillika ordförande. Att inneha rollen som ordförande i en bostads- eller

bostadsrättsförening och samtidigt vara verksam som fastighetsmäklare är enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning inte något som i sig är ägnat att rubba förtroendet för mäklaren.

Fråga är däremot om det kan anses förenligt med fastighetsmäklarlagens grundsyn att mäklaren skall vara en neutral mellanman att mäklaren X har åtagit sig uppdrag att förmedla lägenheter i den förening där hon är medlem och har sin bostad.

Den som förvärvar en lägenhet i en bostads- eller bostadsrättsförening blir inte bara granne med de övriga som bor i fastigheten utan även medlem i föreningen. För flertalet människor är det inte oväsentligt vem de har som granne. För den som är medlem i en förening har det en betydelse vilka de övriga medlemmarna är, eftersom man genom medlemskapet har en särskild intressegemenskap inte minst av ekonomisk art.

Det finns en risk att mäklaren X vid förmedling av lägenheter i den förening där hon är medlem påverkas av ovidkommande hänsyn och därigenom frångår sin ställning som neutral mellanman. Att så kan vara fallet styrks också av det faktum att hon i samband med förmedlingsuppdrag underlåtit att informera om vattenskador i fastigheten. Att inte informera om sådana skador som kan få ekonomiska konsekvenser för köpare eller på annat sätt kan vara av betydelse för dennes förvärv strider mot mäklarens upplysningsplikt och är i sig varningsgrundande.

Att mäklaren X har åtagit sig uppdrag att förmedla lägenheter i den förening där hon är medlem innebär således att hon agerat i strid med kravet på att mäklaren måste vara en neutral mellanman, något som också är ägnat att rubba förtroendet för henne som mäklare. För detta skall hon meddelas varning.

Länsrätten ändrade inte Fastighetsmäklarnämndes beslut.

I ett annat ärende anförde länsrätten i dom den 31 mars 2004, mål nr 6112-03, följande.

För att såväl säljare som köpare skall kunna ha ett orubbat förtroende för mäklaren ligger det ett särskilt värde i att mäklaren upprätthåller en opartisk ställning. De skall inte på någon grund behöva befara att mäklaren har egna intressen avseende överlåtelsen. Mot bakgrund av att [mäklaren] förmedlat lägenhet i den förening där han själv är medlem finner länsrätten att han inte kan anses ha agerat som en sådan opartisk mellanman som krävs enligt FML. Han har således handlat i strid med 12 § FML och förseelsen i sig motiverar varning.

Kammarrätten meddelade inte prövningstillstånd.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att han förmedlat bostadsrätter i den förening där han ingår i styrelsen och är bosatt. Härigenom har han åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Beträffande kritiken mot mäklare X avseende hans biträde vid bildandet av bostadsrättsföreningen, vid värderingen av bostadsrättslägenheterna samt i övrigt finner Fastighetsmäklarnämnden att utredningen inte ger vid handen att mäklare X agerat i strid mot fastighetsmäklarlagens bestämmelser.

2005-02-23:6

2005-02-23:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om brister i objektsbeskrivning samt uppställda villkor m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har initierat en granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare med anledning av att han flera år underlåtit att betala årsavgiften i tid. Nämnden har begärt in kopior av samtliga handlingar i tre förmedlingsuppdrag som mäklare X har genomfört under år 2003. Vid granskningen av dessa har bl.a. följande framkommit.

Fastighet bestående av sex skiften

I objektsbeskrivningen anges inte vilka servitut som belastar fastigheten utan härvid hänvisas enbart till ett utdrag från Lantmäteriverket som fogats till objektsbeskrivningen.

Fastigheten skulle vid försäljningen styckas av i två delar, varför två köpekontrakt upprättades. Det ena köpekontraktet avsåg hela fastigheten med undantag av gårdsskiftet med byggnader och det andra avsåg gårdsskiftet med byggnader. I köpekontrakten angavs inte att köpen var villkorade av att fastighetsbildning skedde.

I § 15 köpeavtalet gällande gårdsskiftet med byggnader angavs vidare följande. *Detta köp gäller under förutsättning att köparen tillåts hålla 3 st hästar på fastigheten.*

Mäklare X har i yttrande med anledning av vad som framkommit vid den särskilda granskningen anfört bl.a. följande.

Köparna har vid genomgång med honom erhållit uppgifter om vilka servitut som belastade fastigheten före avstyckningen. Han har även redovisat lantmäteriets beskrivning där det framgår vilka servitut som kommer att belasta respektive fastighet efter avslutad lantmäteriförrättning. Någon redovisning skedde dock inte med den tilltänkta köparen av gårdsskiftet med byggnader eftersom detta köp ej fullföljdes. Parterna var vidare informerade om att köpen endast kunde genomföras under förutsättning att lantmäteriförrättningen vann laga kraft. Tillträdesdagen var bestämd till sju dagar efter att begärd lantmäteriförrättning vunnit laga kraft. Distriktslantmätaren hade dessutom informerats om den föreslagna avstyckningen innan fastigheten bjöds ut till försäljning. Han lämnade därvid positivt besked. Vad gäller villkoret i § 15 i köpeavtalet avseende gårdsskiftet med byggnader skulle en eventuell återgångsförklaring ske före den bestämda tillträdesdagen. Tillståndet skulle ges av miljö- och byggnadsnämnden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Objektsbeskrivningen

I 17 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

Enligt 18 § samma lag skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för eget bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning över fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som anges i 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

När en konsument köper en fastighet huvudsakligen för eget bruk skall således fastighetsmäklaren sammanställa en objektsbeskrivning av fastigheten innehållande vissa i lagen specificerade uppgifter. Det är inte tillräckligt att alla relevanta uppgifter funnits tillgängliga för köparen men att denne behövt ta del av flera olika handlingar för att erhålla erforderlig information. Fastighetsmäklarnämnden har emellertid i tidigare beslut funnit att det får anses godtagbart att uppgift om ägare lämnas i ett till objektsbeskrivningen fogat utdrag från Lantmäteriverket (se bl.a. 2000-11-29:4 i FMN:s årsbok för 2000).

I förevarande fall har gårdsskiftet med byggnader köpts av en konsument. I objektsbeskrivningen har emellertid enbart en hänvisning till utdraget från Lantmäteriverket gjorts vad gäller frågan vilka servitut som belastar fastigheten. Denna hänvisning innebär enligt Fastighetsmäklarnämndens mening inte att mäklare X har fullgjort sin skyldighet att sammanställa och tillhandahålla köparen en fullständig objektsbeskrivning. Han har således brutit mot 18 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar i sig en varning. Det faktum att mäklare X muntligen har gått igenom dessa uppgifter tillsammans med den tilltänkta köparen ändrar inte denna bedömning.

Köpeavtalen

Enligt 4 kap. 7 § jordabalken är köp, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades. Köpet blir giltigt om fastighetsbildningsmyndigheten får kännedom om köpet och lägger det till grund för förrättningsbeslutet.

Köpeavtalen gäller del av fastighet. Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

Mäklare X har uppgett att han informerat parterna om att köpen endast kunde genomföras under förutsättning att lantmäteriförrättningen vann laga kraft. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka att det får anses ligga i fastighetsmäklarens omsorgs-plikt att informera parterna om riskerna med ett avtal som är giltigt endast om fastighetsbildning sker. Detta kan med lätthet göras genom en hänvisning i köpekontraktet till den aktuella bestämmelsen i jordabalken. Nämnden vill vidare poängtera att det är viktigt att parterna sluter en överenskommelse om den ekonomiska regleringen i

2005-02-23:7

händelse av att köpet inte blir giltigt samt att parterna uppmanas att reglera följderna för det fall avstyckningen skulle avvika i storlek mot vad som ursprungligen avtalats.

Återgångsvillkoret

I köpeavtalet beträffande gårdsskiftet med byggnader anges att köpets bestånd är villkorat av att köparen erhåller tillstånd att hålla tre hästar på fastigheten. Mäklare X har i yttrande uppgett att en eventuell återgångsförklaring skulle ske senast före den bestämda tillträdesdagen. Detta framgår emellertid inte av avtalsvillkoret. Det framgår inte heller av vem tillstånd skall erhållas. Vid utformningen av en klausul i ett köpekontrakt har en fastighetsmäklare ett självständigt ansvar för klausulens utformning. Syftet med ett skriftligt avtal är vidare att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. Det är viktigt att fastighetsmäklaren vid utformningen av villkor som gör köpet svävande verkar för att det i villkoret anges att en återgångsförklaring skall ske senast en viss dag och på ett visst sätt för att missförstånd och tvister i största möjliga mån skall undvikas. Anges inte någon giltighetstid för villkoret anses det enligt 4 kap. 4 § jordabalken vara gällande två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Att medverka till att en oklar villkorsklausul införs i ett kontrakt står inte i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed och motiverar i sig en varning.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning för att han inte fullgjort sin skyldighet att sammanställa och tillhandahålla köparen en fullständig objektsbeskrivning med uppgift om vilka servitut som belastar fastigheten. Han skall även varnas för att han har medverkat till en villkorsklausul som är oklar till sitt innehåll.

2005-02-23:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om åtagande och åtgärder enligt utfärdad fullmakt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Den ena köparen av en fastighet som förmedlats av mäklare X har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot honom och sammanfattningsvis anfört följande.

Han och hans sambo tecknade köpekontrakt på den aktuella fastigheten den 22 september 2002. Enligt överenskommelse med mäklare X skulle de äga 50 procent vardera av fastigheten. De hade dock för avsikt att i samråd med mäklare X korrigera andelarna i köpebrevet efter att de avyttrat sin tidigare bostad och sett vilka skatteeffekter som skulle uppstå. Inför upprättandet av köpebrevet bestämde de tillsammans med mäklare X att ägarandelarna skulle ändras till 90 respektive 10 procent. Köpebrevet upprättades den 2 januari 2003 och banken skickade samma dag in en lagfartsansökan i vilken ägarandelarna angavs till 90 respektive 10 procent. Samma dag som köpebrevet upprättades upptäckte de att andelarna i köpebrevet inte var ändrade.

De kontaktade omedelbart mäklare X som erkände sitt misstag och lovade att ordna saken. Han bad dem att återkalla och riva det köpebrev i vilket deras ägarandelar uppgavs vara 50 procent vardera. Mäklare X upprättade därefter ett nytt köpebrev vari de riktiga ägarandelarna angavs. Banken skickade därefter in en ny lagfartsansökan tillsammans med det nya köpebrevet. Inskrivningsmyndigheten beviljade emellertid inte lagfart då mäklare X undertecknat köpebrevet med fullmakt. Enligt inskrivningsmyndigheten gav fullmakten honom inte mandat att ändra villkoren. Mäklare X kontaktade i detta läge säljarna för att få dem att ändra i köpekontraktet. Säljarna ville dock inte göra detta. De erhöll sedermera ett brev från mäklare X i vilket han meddelade att de i efterhand inte kunde korrigera ägarandelarna. Enligt deras juridiska ombud hade emellertid en transport av ägarandelarna kunnat ske inom tre månader, något som mäklare X inte kände till. Efter sju månader lyckades mäklare X få säljarna att ändra det befintliga köpekontraktet.

I prospektet över fastigheten samt i utlåtandet från besiktningsfirman angavs att en ny panna installerats år 2000, vilket var en sanning med modifikation. Brännaren till pannan är nämligen 14 år gammal. Detta medför att verkningsgraden är ungefär 5 till 10 procent sämre i jämförelse med en ny brännare. I prospektet angavs dessutom att driftskostnaden uppgår till 33 500 kr per år. Förbrukningen uppgår emellertid till 53 800 kWh per år. Till detta tillkommer även en okänd andel oljeförbrukning. I den diskussion som de förde med mäklaren och säljaren motiverades fastighetens höga pris med att huset var mycket energisnålt. Mäklare X borde med sin erfarenhet ha haft en rimlig uppfattning om hur stor driftskostnaden var.

Enligt uppgift skall den ena säljaren tidigare ha varit anställd av mäklare X och de skall vidare ha umgåtts privat.

I samband med köpet reglerade de även avräkningen avseende oljemängden. Mäklare X garanterade därvid att avläsningen var korrekt. På kvällen upptäckte de dock att avläsningen skett felaktigt till deras nackdel. Mäklare X vägrade att hjälpa till att korrigera detta.

De fick de sista tre uppsättningarna av nycklar nio månader efter tillträdet, trots ett flertal påstötningar. En av anledningarna till detta var att mäklare X haft en uppsättning nycklar.

De har vidare vid ett flertal tillfällen frågat mäklare X var tomtgränsen går, varvid han har pekat på staketet. I efterhand har de fått veta att staketet står på grannarnas tomt. Den uppgift de fått av mäklare X var således felaktig och de har varit tvungna att anlita kommunen för att sätta ut tomtpinnar.

Den aktuella fastigheten har sålts vid ett tidigare tillfälle. Detta köp hävdades emellertid på grund av en sättningskada. När de köpte fastigheten skulle denna skada vara åtgärdad, vilket även garanterades i kontraktet. I efterhand har det visat sig att sättningsen är bristfälligt åtgärdad, varför de nu ligger i tvist med säljaren. När de påtalade detta för mäklare X genmälde han att det tar ungefär fem år innan huset sätter sig efter en reparerad sättningskada och att man först då kan reklamera eventuella sprickor.

2005-02-23:7

En del utrustning som var omnämnd i objektsbeskrivningen var vidare borttagen vid tillträdet. En del fasta fastighetstillbehör hade också avlägsnats. Mäklare X har inte hjälpt dem att komma till rätta med detta trots upprepade påstötningar.

De har till följd av mäklare X agerande lidit ekonomisk skada.

Mäklare X har i yttrande bestridit att han åsidosatt god fastighetsmäklarsed och anfört bl.a. följande.

Parterna tecknade köpekontrakt avseende den aktuella fastigheten den 22 september 2002. Köparna skulle enligt kontraktet äga 50 procent vardera. På den avtalade tillträdesdagen träffade han köparna på banken för att avsluta affären. Han företrädde därvid säljarna enligt en fullmakt daterad den 30 december 2002. Han har inte före detta tillfälle företrätt säljarna på något sätt. Han har således endast i sådan begränsad omfattning som god fastighetsmäklarsed tillåter uppträtt som ombud för säljarna i samband med utfärdandet av köpebrevet och mottagandet av likviden. På tillträdesdagen tecknades ett köpebrev enligt vilket köparna skulle äga hälften vardera. Efter undertecknandet ombesörjde banken ansökan om lagfart, vilken dock kom att återkallas av anmälaren. Efter köpebrevets utfärdande återkom köparna till honom och meddelade att de ville att deras ägarandelar skulle anges som 90 respektive 10 procent i köpebrevet. Han underrättade köparna om att han skulle medverka till detta eftersom han hade tidigare nämnda fullmakt för att slutföra affären. Han undertecknade därför ett nytt köpebrev i enlighet med fullmakten, varefter banken ånyo sände in lagfartsansökan med köpebrevet som fångeshandling. Efter att dessa handlingar inkommit till inskrivningsmyndigheten infordrades även köpekontraktet. Inskrivningsmyndigheten konstaterade därvid att de i köpekontraktet angivna ägarandelarna inte stämde överens med dem som angavs i köpebrevet. Inskrivningsdomaren meddelade med anledning av detta att ägarfördelningen skulle stämma överens i de båda handlingarna. Köpekontraktet behövde därför ändras och parterna skulle kontrasignera ändringen. Han kontaktade därför säljarna för att ombesörja ändringen i köpekontraktet. Säljarna meddelade dock att de inte ville gå med på ändringen. Med anledning av detta medlade han mellan parterna och efter ett antal månader beviljades köparna lagfart. Han tillbakavisar anmälares uppgift om att det skulle ha kunnat ske en transport av ägarandelarna inom tre månader samt att han skulle ha gjort fel som inte känt till detta. Han ifrågasätter även inskrivningsmyndighetens handläggning.

Uppgiften att en kombipanna installerats år 2000 fick han av säljarna. Eftersom pannan såg ny ut hade han ingen anledning att betvivla riktigheten av uppgiften. Det var även säljarna som lämnade uppgiften om den årliga driftskostnaden. Enligt säljarna var kostnaderna för uppvärmning av huset inte särskilt höga då de bytt panna och tilläggsisolerat huset. De diskussioner som förevarit mellan köparna och säljarna, i vilka även han till viss del varit inblandad, har rört säljarnas driftskostnader. Det har inte funnits anledning för honom att misstro säljarnas uppgifter. Köparna har vidare valt att avstå från en personligt utformad boendekostnads kalkyl. I en sådan hade han naturligtvis behövt individualisera de uppgifter om driftskostnader som säljarna lämnat. Han har inte försvarat den låga förbrukningen på sätt som anmälaren påstår.

Säljarens hustru har inte varit anställd av honom och de umgås inte heller privat. Säljarens hustru bedrev dock en egen mäklarfirma under det gemensamma företagsnamnet X. Detta samarbete upphörde vid månadskiftet maj – juni år 2000.

Angående den avräkning som har gjorts avseende oljemängden kan det konstateras att det inte har ingått i hans uppdrag att läsa av oljemängden. Han har inte heller garanterat att avläsningen skett korrekt.

Han vitsordar att han innehade ett par nycklar till fastigheten. De låg i hans kassaskåp och hade av misstag trillat ner bakom några akter. Han upptäckte dem därför inte när det var dags att överlämna nycklarna. Han har inte fått någon påstötning från köparna eller säljarna angående dessa nycklar. När han hittade dem kontaktade han köparna och säljarna samt överlämnade nycklarna till köparna.

Han har inte pekat på staketet och uppgett att tomtgränsen skulle gå där. I samband med intaget av fastigheten meddelade säljarna att tomtgränsen går ungefär där staketet ligger. Han har inte pekat ut tomtgränsen som exakt gående vid staketet för köparna. De har inte heller vid ett flertal tillfällen frågat honom var tomtgränsen går.

Efter tillträdet återkom köparna till honom och meddelade att den enligt säljarna åtgärdade sättningsskadan var bristfälligt åtgärdad samt att de nu befann sig i tvist med säljarna angående detta. Han har inte sagt att det tar ungefär fem år innan huset sätter sig efter en reparerad sättningsskada och att man först då kan reklamera eventuella sprickor. Köparna kontaktade honom vidare med anledning av att en del utrustning som var omnämnd i objektsbeskrivningen var borttagen vid tillträdet. Han har i den mån det varit möjligt biträtt säljarna och köparna i sina kontakter med varandra i denna del. Det har härvid även förekommit en del direktkontakt mellan parterna.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av den fullmakt som mäklare X fått från säljarna av fastigheten. Fullmakten är upprättad på ett förtryckt formulär från mäklarföretaget och är undertecknad den 30 december 2002. Den ger honom eller den han sätter i sitt ställe befogenhet *att upprätta och underteckna köpekontrakt, köpebrev och likvidavräkningshandlingar; att hos kommunen göra förköpsanmälan; att ansöka om inteckning av fastigheten; att pantförskriva i fastigheten uttagna pantbrev/inteckningar i fastigheten; att ansöka om dödning och relaxering av inteckningar i fastigheten; att ansöka om dödningsåtgärder enligt lagen (SFS 1927:85) om dödande av förkommen handling; att utkvittera och emottaga till säkerhet för lån i bank eller annorstädes ställda hypotek; att utkvittera och uppbära köpeskillingen samt att därjämte på alla i samband med förenämnda försäljning i övrigt förekommande handlingar teckna våra namn, godkänner vi ombudets laga åtgärder.* I fullmakten finns tillskrivet för hand att *likviden insätts på konto /.../.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Upprättande och ändring av köpebrev samt agerande enligt fullmakt

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en mäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det. Förbudet mot ombudsuppdrag gäller i första hand ”rena” ombudssituationer, det vill säga när mäklaren av uppdragsgivaren får fria händer att företräda denne i anslutning till förmedlingsuppdraget. I vissa situationer kan mäklaren behöva bistå parterna med att företräda en av dem i någon begränsad rättshandling som är nödvändig för att överlåtelsen skall kunna slutföras, t.ex. att kvittera köpeskillingen i samband med tillträdet, om säljaren inte då är närvarande. En grundläggande förutsättning för att mäklaren skall kunna åta sig ett sådant ombudsuppdrag

2005-02-23:7

med bibehållande av sin mellanmansställning är att den rättshandling det är fråga om inte är tvistig mellan parterna. Dessa måste alltså dessförinnan ha blivit ense om villkoren (se prop. 1994/95:14 s. 80-81).

Lydelsen av den fullmakt som presenterats ger mäklare X rätt att företräda säljarna som ombud i en omfattning som överskrider vad fastighetsmäklarlagen tillåter (se 2001-03-14:8 i FMN:s årsbok för 2001 samt 2003-01-22:6 i FMN:s årsbok för 2003). Fullmakten har emellertid tillkommit efter köpekontraktets upprättande och innefattar därmed i första hand rätt för mäklare X att underteckna köpebrevet och likvidavräkningen samt att motta köpeskillingen. Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X har företrätt säljarna vid utfärdandet av köpebrevet och mottagandet av likviden. Mäklare X har emellertid i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden uppgett att köparna efter köpebrevets utfärdande meddelat honom att de ville ändra ägarandelarna i köpebrevet till 90 respektive 10 procent. Det finns ingen anledning för nämnden att ifrågasätta denna uppgift. Vid denna tidpunkt hade dock ett giltigt köpebrev redan utfärdats och sänts till inskrivningsmyndigheten tillsammans med en ansökan om lagfart, varför det inte fanns någon möjlighet att återkalla och riva det upprättade köpebrevet. Köpet var således redan avslutat och äganderätten hade övergått till köparna. Trots detta upprättade mäklare X ett nytt köpebrev i vilket han ändrade villkoren med stöd av fullmakten då han för säljarnas räkning godkände att köparna ändrade sina ägarandelar till 90 respektive 10 procent. Mäklare X har därigenom brutit mot förbudet att en fastighetsmäklare inte får företräda köpare eller säljare som ombud. I det senare köpebrevet finns inte heller någon uppgift om att det ersätter det först upprättade köpebrevet eller någon annan referens till det. Detta förfarande har således gett upphov till existensen av två självständigt giltiga dokument med olika uppgifter om köparnas ägarandelar. Mäklare X bristande hantering härvid kan inte ursäktas med att han försökte vara hjälpsam och underlätta ändringen av ägarandelarna. Han skall därför tilldelas en varning.

Lämnad uppgift om driftskostnaderna, pannans ålder samt tomtgränsen

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten. Bestämmelsen har med oförändrat innehåll förts över från 1984 års lag om fastighetsmäklare.

Mäklaren skall således vidarebefordra de uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av uppgifterna innan han vidarebefordrar dem (se prop. 1983/84:16 s. 37).

Vad som framkommit i ärendet ger inte belägg för att mäklare X hade bort kontrollera säljarnas uppgift om årlig driftskostnad eller pannans ålder närmare. Av utredningen framgår inte heller att mäklare X skulle ha lämnat en felaktig uppgift avseende fastighetens gräns. Vad som härvidlag framkommit föranleder därför ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Övrigt

Vad som i övrigt har framkommit i ärendet föranleder ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Nämnden vill dock upplysningsvis framhålla att det inte ankommer på nämnden att pröva frågor om ersättningskrav. Sådana frågor prövas av tingsrätt och under vissa förutsättningar även av Allmänna reklamationsnämnden.

2005-02-23:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om överlåtelse av bostadsrätt såld av dödsbo före registrering av bouppteckning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X.

Anmälaren har anfört bl.a. följande. Hösten 2002 köpte hon en bostadsrätt som förmedlades av mäklare X och som såldes av ett dödsbo. Lägenhetsaffären blev emellertid inte vad hon hade förväntat sig. Hon anser att mäklare X har brustit vad gäller information och handläggningen av ärendet. Den 13 september 2002 upprättades köpeavtalet. Hon blev då inte informerad om att bouppteckningen ännu inte var gjord. Hon frågade dock inte särskilt om detta eftersom mäklare anlitas för att det skall gå rätt till. Bouppteckningen förrättades först den 2 oktober. Den 15 oktober skulle hon få tillträde till lägenheten. När hon kom till banken hänvisades hon till mäklare X som uppgav att bouppteckningen inte var registrerad ännu. Hon fick emellertid nycklarna och försäkrades om att allt var i sin ordning. Den 4 november registrerades bouppteckningen. En ny tid på banken bokades den 15 november men avbokades sedermera eftersom bouppteckningen, enligt mäklare X, fortfarande inte var klar. Mäklare X kontaktade henne den 14 november och de bokade in en ny tid på banken den 18 november. Denna tid avbokades en kvart före utsatt tid då mäklare X saknade en fullmakt. Köpet kunde avslutas den 20 november. Hon borde ha blivit informerad om att bouppteckningen varken var förrättad eller registrerad innan hon skrev på köpeavtalet. Hon hade då själv kunnat avgöra om hon ville ta den risk det innebar att bouppteckningen ännu inte var klar.

Mäklare X har i yttrande anfört bl.a. följande. Hon fick in den aktuella bostadsrättslägenheten den 6 september 2002 via fullmakt från en av dödsbodelägarna. Bouppteckningen var då påbörjad hos bankens bouppteckningsman. Det är brukligt att påbörja försäljningen i ett tidigt skede så att det inte blir dubbla kostnader för dödsboet. Den 10 september annonserades lägenheten i dagspress, skyltfönster och på Internet. Den 13 september skrevs kontrakt på lägenheten med tillträdesdag den 1 november. Någon gång mellan den 19 september och den 10 oktober kom säljaren och köparen överens om att preliminärt tidigarelägga tillträdet till den 15 oktober med förhoppning om att bouppteckningen då skulle vara registrerad. Bouppteckningen

2005-02-23:8

förrättades den 2 oktober och vidarebefordrades till tingsrätten. Hon fann ingen anledning att betvivla bouppteckningens riktighet eftersom bankens bouppteckningsman utfört den utan såg det mer som en formalitet att den skulle registreras. Då säljaren gett klartecken till att köparen fick börja renovera trots att lägenheten inte var betald ansåg hon inte att man skulle sätta ”käppar i hjulen” för parterna. Fördröjningen av formalia, dvs. registreringen av bouppteckningen, var naturligtvis olycklig men utanför hennes kontroll.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Av 18 kap. 4 § första stycket ärvdabalken framgår att överenskommelse som någon i god tro slutit med dem som enligt bouppteckningen är dödsbodelägare, gäller även om det finns andra dödsbodelägare.

Bouppteckningen fungerar således som legitimationshandling beträffande vilka som är dödsbodelägare. Tredje man har rätt att förlita sig på att de delägare som finns upptagna i en bouppteckning företräder dödsboet. Rättsläget synes dock oklart huruvida tredje man kan förlita sig på bouppteckningen i den form den ingivits till registrering eller om registreringen måste inväntas. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening bör en mäklare inte förutsätta att ett godtrosvärk kan ske förrän bouppteckningen är registrerad.

I sammanhanget förtjänar även att påpekas att det är viktigt att en fastighetsmäklare upplyser parterna om de skattemässiga konsekvenser och övriga följder som kan uppstå om ett objekt försäljs innan bouppteckning upprättats.

I förevarande fall tecknades köpeavtalet innan bouppteckning förrättats och registrerats. Det finns inget som hindrar att så sker. Det kan många gånger vara angeläget, inte minst av ekonomiska skäl, för ett dödsbo att en överlåtelse av en i dödsboet ingående fastighet sker snarast. Fastighetsmäklarnämnden anser dock att mäklare X hade bort uppmärksamma parterna på de risker som fanns med att underteckna köpeavtalet innan bouppteckningen var registrerad. Det skulle med lätthet ha kunnat antecknas i köpeavtalet. Genom sin underlåtenhet i detta avseende har mäklare X brutit i sin omsorgsplikt. Hon kan därför inte undgå varning.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Nämnden vill dock framhålla vikten av att datum för slutreglering bestäms i samråd med parterna och att mäklaren inte gör ständiga ombokningar då detta kan innebära stort besvär för parterna.

2005-02-23:9**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares rätt att kräva ersättning****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

En delägare i ett dödsbo har kritiserat mäklare Xs sätt att förmedla dödsboets fastighet. Anmälaren, som sagt upp förmedlingsuppdraget, har uppgett bl.a. att mäklare X begärt 26 202 kr i arvode trots att fastigheten inte sålts.

Till sin anmälan har dödsbodelägaren fogat en faktura jämte följbrev från mäklare X. Av fakturan framgår att dödsboet den 2 juni 2003 fakturerats för 26 timmar förmedlingsarbete, för reskostnader och inställelser samt för utlägg för annonser, sammanlagt 26 202 kr inklusive mervärdeskatt. I följbrevet har mäklare X dessutom förbehållit sig rätten till skäligt arvode om fastigheten säljs till en viss namngiven person.

Mäklare X har i yttranden tillbakavisat kritiken och anfört bl.a. följande.

Inget skriftligt förmedlingsuppdrag har lämnats. Däremot har han skriftligen bekräftat uppdraget i samband med att försäljningsbeskrivningen upprättades. Han har tagit betalt för sina tjänster motsvarande den tid som han har lagt ner på uppdraget. Någon ytterligare provision är inte aktuell eftersom spekulanten i fråga har tröttnat. Eventuellt framtida krav på skäligt arvode om fastigheten skulle säljas till den spekulant som han anskaffat avser endast skillnaden mellan mäklararvodet på fem procent och den betalning som han erhållit från dödsboet. Skulle fastigheten säljas till någon annan köpare har han inga som helst krav på dödsboet.

Mäklare X har gett in en bekräftelse på förmedlingsuppdraget daterad den 7 mars 2003. Där anges följande om ersättningen för förmedlingsuppdraget. *Vid avslut förbehåller jag mig rätt att uppbära mäklarprovision med 5 procent inklusive mervärdeskatt på det pris som fastigheten slutligen säljs för.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

En fastighetsmäklare har, om hans uppdrag skall ersättas i form av provision, rätt till ersättning för kostnader endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta (22 § fastighetsmäklarlagen). Om en uppdragsgivare utan giltig anledning säger upp ett förmedlingsuppdrag kan mäklaren dock ha rätt till skadestånd. Av god fastighetsmäklarsed följer att skadeståndet – om mäklaren och uppdragsgivaren inte kommit överens om annat – endast omfattar ersättning för de faktiska kostnader som mäklaren har haft i form av utlägg men inte för nedlagt arbete.

Mäklare X har i den skriftliga bekräftelsen av uppdragsavtalet inte angett annat än att han förbehåller sig rätt att uppbära mäklarprovision beräknat på det pris som

2005-03-16:1

fastigheten slutligen säljs för. Någon annan överenskommelse om rätt till ersättning eller till skadestånd har inte presenterats. Trots detta har han fakturerat dödsboet för såväl nedlagt arbete som för kostnader och utlägg.

Mäklare X har, oavsett om uppsägningen var oberättigad, inte haft rätt att fakturera dödsboet för nedlagt arbete. Mäklare X har genom att framställa ett oberättigat krav på ersättning åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Fastighetsmäklarnämnden finner att vad som i övrigt framkommit i ärendet inte ger anledning till kritik mot mäklare X.

2005-03-16:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om information i objektsbeskrivning som mäklaren fått från säljaren vid förmedling av tomträtt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Två köpare har i en anmälan kritiserat mäklare X och bl.a. anført. Mäklare X har brustit i informationen som han lämnat i samband med förmedlingen av en tomträtt. Taket var dåligt och mäklare X hade uppgivit i objektsbeskrivningen att samfällighetsföreningen ansvarade för reparationen. Av denna anledning brydde de sig inte om uppgiften i besiktningsprotokollet att taket var dåligt. Det visade sig senare att samfällighetsföreningen inte ansvarade för taket.

Anmälarna har bifogat bl.a. objektsbeskrivning och besiktningsprotokoll.

I objektsbeskrivningen anges bl.a. följande. *Detta hus är varudeklarerat. Huset är besiktigt för besiktigt för säljarförsäkring. Ett ingående besiktningsprotokoll finns därför tillgängligt hos mäklaren. Övrigt. Samfälligheten ansvarar för yttertaget, besiktigas 2 ggr/år.*

I besiktningsprotokollet anges att taket består av gammal takpapp med sprickor och blåsor lokalt. Där informeras också köparen om sin kvarstående undersökningsplikt beträffande de delar av fastigheten som inte omfattas av besiktningen. Köparen rekommenderas även att genomföra en "köpargenomgång" med besiktningsmannen för att förstå innehållet i besiktningsprotokollet.

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och anført bl.a. följande. Säljaren uppgav vid intaget att yttertaget ingick i samfällighetens ansvar och att föreningen besiktigade taket två gånger per år. Säljaren ansåg att det var en så stor fördel att det skulle stå specificerat i beskrivningen av fastigheten. Han hade ingen anledning att ifrågasätta säljarens uppgift eftersom det är vanligt att samfällighetsföreningarna ansvarar för många olika saker, t ex värme, vatten, yttertak. Säljaren har även godkänt

objektsbeskrivningen. Vid försäljningen upprättades ett besiktningsprotokoll där bl. a. yttertaket skick deklarerades mycket tydligt. Köparen har en omfattande undersökningsplikt, framför allt när en brist påtalas vid besiktningen och ska då utreda hur en eventuell renovering ska gå till. Om föreningen ansvarat för yttertaket hade kostnaden i alla fall hamnat på den enskilde medlemmen genom en höjd samfällighetsavgift eller ett erbjudande att betala kostnaden kontant.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall bl.a. verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen.

Bestämmelserna om mäklares omsorgs- och upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I mäklarens upplysningsplikt ligger en skyldighet för mäklare att informera köpare och säljare om vad han själv känner till som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem (prop. 83/84:16 s. 37f).

Mäklare X har uppgett att han fått uppgiften om att samfällighetsföreningen ansvarade för taket från säljaren och att han inte hade någon anledning att ifrågasätta uppgiftens riktighet. Eftersom det av besiktningsprotokollet framgick att taket hade gammal takpapp, sprickor och blåsor var frågan om vem som ansvarade för taket särskilt viktig. Mäklare X borde inte ha nöjt sig med säljarens uppgift, utan antingen själv tagit kontakt med eller uppmanat köparen att kontakta föreningen för att utreda det faktiska ansvarsförhållandet. Mäklare X lämnade uppgiften om att samfällighetsföreningen ansvarade för taket utan reservation att uppgiften kom från säljaren i objektsbeskrivningen. För detta skall han varnas.

En ledamot är skiljaktig och anför följande.

En fastighetsmäklare har rätt att förlita sig på de uppgifter han får från säljaren. Några omständigheter som har gett mäklare X anledning att ifrågasätta säljarens uppgifter har inte förelegat och därför finns ingen grund för att meddela honom varning. Möjligen kan mäklare X kritiseras för att han inte i objektsbeskrivningen uppgivit att uppgifterna kom från säljaren.

2005-03-16:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om brister i utredning av bygglovsförhållanden

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

2005-03-16:2

Bakgrund

En köpare har i en anmälan kritiserat mäklare X och bl.a. uppgett att hon lämnat oriktiga uppgifter om fastigheten i flera avseenden. Han hade frågat om man fick bygga ett så stort hus som fanns på fastigheten och fått svaret att mäklare X kontrollerat bygglov och att det var i sin ordning. Han berättade om sina planer på att uppföra ytterligare byggnader på fastigheten. Ingenting sades då om att huset i själva verket bestod av två hus (två taxeringsenheter) förenade med en s.k. passage och att byggnationen på fastigheten var fullt utnyttjad enligt byggplanen. Före kontraktsskrivningen fick han kontraktet, utan bilagor, för granskning. Vid kontraktsskrivningen var han inte personligen närvarande utan hade lämnat fullmakt till sin fru som inte var insatt i fastighetsaffärer. Vid tillfället uppgavs muntligen och i säljarens frågelista att bygglov saknades för isolerade väggar och tak i passagen. Efteråt kontaktade han byggnadsnämnden och fick veta att passagen var föremål för anmälan om olovlig byggnad och måste rivras samt att byggrätten var maximalt utnyttjad. Han framförde till mäklare X att han ville häva köpet p.g.a. att passagen måste rivras samt att han inte kunde bygga fler hus på fastigheten. Hon hörde inte av sig beträffande säljarens ovilja att underteckna hävningsavtalet. Han har till anmälan fogat bl.a. köpekontrakt med bilagor.

Mäklare X har bemött kritiken och anfört att hon vid visningstillfället informerat anmälaren om byggnadens area i enlighet med faktabeskrivningen som anmälaren fick på visningen. På anmälarens fråga om vilken byggrätt som gäller för fastigheten informerade hon om kommunens byggplan. På hans fråga om det fanns möjlighet att bygga gäststuga eller garage på fastigheten upplyste hon honom om att det redan finns en gäststuga samt att säljarna tidigare ansökt om bygglov för en carport på 24 kvm men fått avslag på ansökan. Det har inte framgått vid diskussioner med anmälaren att köpet var villkorat av möjlighet till ytterligare byggnation. Hon hade tagit del av delegationsprotokoll samt ritningar från kommunen där det framgår att bygglov beviljats för nybyggnad samt utbyggnad på fastigheten. Hon hade då ingen anledning att betvivla att byggnationen inte stämde överens med det beviljade bygglov. Vid kontraktsgenomgången togs frågan upp angående avsaknaden av bygglov för isolering i passagens tak och väggar. Säljaren medgav till en början rätten för köparna att häva avtalet men ändrade sig senare och åtgärdade felet i enlighet med kommunens anvisningar så att byggnaden överensstämde med tidigare beviljat bygglov. Enligt säljarnas uppfattning fanns inte längre skäl för hävning. Mäklare X har gett in bl.a. bygglovshandlingar.

I frågelistan, en bilaga till köpekontraktet, har säljaren under frågan *finns erforderliga bygglov med åtföljande slutbesiktning?* uppgett följande. *Passage ej bygglov för isolerade väggar, tak.*

I bygglovshandling kallad Ärende om bygglov, anges att bygglov beviljats 1996. Av handling kallad Anmälan för olovlig byggnation från 2004 framgår att *en vägg av den olovligt utförda utgången skall tas bort och ett mellanrum mellan takkonstruktionen och en av byggnaderna anordnas. Med nämnda åtgärder utförda kan resterande del av den olovligt utförda åtgärden bedömas som skärmtak som ej kräver bygglov.*

I hävningsavtalet anges att *ovan nämnda köpekontrakt skall hävas till alla delar, att grunden för köpets återgång är att det saknas bygglov för passagen mellan*

huvudbyggnad och komplementbyggnad och att kommun ålagt ägaren av fastigheten att riva passagen och endast behålla vindskydd vid norrvägg.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 12 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

I 16 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

I 19 § samma lag framgår att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Mäklare X har bistått parterna med upprättandet av ett köpeavtal. Hon har till detta bilagt en av säljaren ifylld frågelist, vilken säljaren undertecknat och köparen tagit del av först på dagen för kontraktsskrivningen. Köpekontraktet, utan bilagor, har mäklare X enligt uppgift från anmälan och som inte emotsagts av henne, låtit köparen ta del av före kontraktsdagen. Mäklare X har uppgivit att frågan angående avsaknaden av bygglov för isolering i passagens tak och väggar togs upp vid kontraktsgenomgången. Detta förhållande har medfört att en för köparen väsentlig uppgift om fastigheten, nämligen att bygglov saknades för viss del av byggnationen, uppdagades först vid kontraktsskrivningen. Köparen gavs vid tillfället inte tillräckligt rådrum för ett ställningstagande till huruvida hon ville köpa fastigheten under de nya premisserna. Att utsätta ena parten för ett överraskningsmoment som detta så sent som vid kontraktstecknandet är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Mäklare X har inte medverkat till att denna väsentliga fråga fick en tillfredsställande utredning före köpet. För detta skall hon meddelas varning.

Ord står mot ord mellan mäklare X och köparen avseende frågan om ytterligare byggnation var möjlig på fastigheten. Utredningen i övrigt visar därför inte att mäklare X handlat i strid med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning för att hon inte i enlighet med god fastighetsmäklarsed verkat för att köparna givits tillräckligt rådrum för att utreda de faktiska förhållandena avseende bygglovet före kontraktstecknandet.

2005-03-16:3

2005-03-16:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om värdecheck vid marknadsföring

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Anmälarna har riktat kritik mot mäklare X och anfört bl.a. följande. De erhöll i början av 2004 en reklamfolder för det mäklar företag mäklare X företräder. Foldern såg förtroendegivande ut och innehöll en värdecheck på 10 000 kr vid förmedling av en villa. Vid förhandling om provisionen sänkte mäklare X denna från 3 till 2,5 procent. Något krav på att värdechecken skulle åberopas vid denna överenskommelse fanns inte. När de gjorde upp affären frågade de efter rabatten. Mäklare X svarade emellertid att checken inte hade något värde. De begär att Fastighetsmäklarnämnden yttrar sig över om denna marknadsföring är förenlig med god mäklarsed.

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och anfört i huvudsak följande.

Den 2 mars 2004 utförde han en värdering av fastigheten och redogjorde för hur han genomför en fastighetsaffär. När han på nytt besökte en av anmälarna diskuterades provisionens storlek. Han upplyste att normal provision för denna typ av fastighet var 4 procent men att han även kunde erbjuda 3 procent plus 10 procent på köpeskilling som översteg 2 900 000 kr. Slutligen enades de om 2,5 procent jämte 10 procent över 2 900 000 kr. Inte vid något av dessa två tillfällen uppgav anmälarna något om att utnyttja en värdecheck. Så var inte heller fallet när de träffades för att underteckna kontraktet. En av anmälarna ringde upp honom när hon fått den skriftliga redovisningen och tog upp frågan om värdechecken och påstod att han sagt att ”det drar vi av senare på provisionen”. Eftersom detta inte var sant informerades han om hur värdechecken fungerar. Denna check skall finnas med vid diskussionen om arvodet i samband med intaget och uppgörelsen om förmedlingsuppdraget. För att kunna utnyttjas måste den uppvisas i samband med diskussionen om provisionen och undertecknas och befästas på förmedlingsuppdraget. Han anser att rätten till nyttjandet av denna värdecheck var förbrukad samt att han erbjudit en generös provision.

I den åberopade reklamfoldern anges bl.a. *Kontakta oss för en förutsättningslös diskussion och en kostnadsfri värdering av din bostad. Vi erbjuder dig dessutom en värdecheck som ger dig rabatt på vårt mäklararvode. Det anges vidare.*

**KOSTNADSFRI VÄRDERING OCH
VÄRDECHECK PÅ 10.000:-/VILLA**

Rabatt för Er som säljer nu eller t o m 2005

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 4 § marknadsföringslagen (1995:450) skall marknadsföringen stämma överens med god marknadsföringssed och även i övrigt vara tillbörlig mot konsumenter och

näringsidkare. Vid marknadsföringen skall näringsidkaren lämna sådan information som är av särskild betydelse ur konsumentsynpunkt.

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall en fastighetsmäklare i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Den valda formuleringen är avsedd att framhålla mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörande av de enskilda förmedlingsuppdragen utan även i andra sammanhang när han uppträder i sin yrkesroll. Det kan gälla exempelvis mäklarens marknadsföring av sina tjänster. (Prop. 1994/95:14 s. 76).

Foldern gjorde reklam för det företag där mäklare X är verksam och gällde således samtliga mäklare vid kontoret. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X är bunden av vad som anges i foldern. Där framgår inte att checken skulle återopas redan i samband med intaget. På checken fanns heller ingen uppgift om att den skulle presenteras vid diskussion om provisionsvillkoren. Varken anmälaren eller mäklaren har påstått att den fördes på tal vid diskussion om provisionsvillkoren. Vid sådant förhållande har anmälaren haft rätt att utgå från att checken skulle kunna återopas i samband med erläggande av provisionen. Mäklare X har således inte haft någon grund för att hävda att den måste uppvisas vid diskussionen om provisionen i samband med intaget eller då förmedlingsuppdraget ingicks. Av utredningen framgår emellertid att anmälarna begärt nedsättning av provisionen först efter det att den hade betalats. Fastighetsmäklarnämnden gör därför bedömningen att mäklare X inte agerat i strid med god mäklarsed när han inte medgav rabatt på grund av checken efter det att fastighetsaffären hade avslutats. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2005-03-16:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av uppdragsavtal och spekulantlista

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har riktats kritik mot fastighetsmäklaren X för hans agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag beträffande en kommersiell fastighet. Mäklare X kom inte att förmedla objektet och uppdragsgivaren anlätade en annan mäklare som har anmält mäklare X till nämnden och anfört i huvudsak följande.

Mäklare X har utvidgat begreppet spekulant på ett felaktigt sätt. Den spekulantlista som upprättats innehåller företag och organisationer och är närmast att betrakta som en sändlista.

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och bl.a. anfört följande.

2005-03-16:5

Anmälaren har tagit in fastigheten till försäljning utan att beakta hans eventuella provisionsanspråk. I sitt avtal om provision har anmälaren förbundit sig att agera juridiskt ombud åt uppdragsgivaren vid en eventuell tvist med honom. I brev 19 maj 2004 informerades han om att anmälaren tagit ut full provision. Anmälaren hotade även med en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden om han inte tog tillbaka sitt krav på provision. När det gäller spekulantlistan har han varit i kontakt med och diskuterat fastigheten med samtliga på listan. Han har dessutom visat fastigheten för fem av spekulanterna varav två lämnade bud under uppdragstiden och en efter uppdragstidens utgång. Att påstå att det är en sändlista är rent nonsens.

Av ett uppdragsavtalet daterat den 27 augusti 2003 framgår bl.a. följande.

Uppdragsgivare *XX AB*
Uppdragstagare *Mäklarföretaget A*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Ett uppdragsavtal är ett personligt uppdrag för en fastighetsmäklare och härav följer att mäklaren skall namnges i uppdragsavtalet. Som uppdragstagare överst på uppdragsavtalet anges två företag och längst ned på dokumentet har mäklare X med sin närmast oläsliga namnteckning undertecknat som uppdragstagare. Något namnförtydligande av mäklare Xs namnteckning finns inte angivet. Detta medför att det av uppdragsavtalet inte kan utläsas vilken fastighetsmäklare som ansvarar för uppdraget. Mäklare X skall därför kritiseras för sin utformning av uppdragsavtalet men mot bakgrund av att förmedlingen avsåg en kommersiell fastighet kan det stanna vid kritik.

Det åligger en fastighetsmäklare att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Ord står mot ord i fråga om spekulantlistan är korrekt. Vad som blivit visat i fråga om spekulantlista kan inte föranleda någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Tvister om mäklares rätt till ersättning prövas av allmän domstol.

2005-03-16:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdrag att upprätta köpehandlingar och bristfälliga rutiner för posthantering

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Ärende 1

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har riktats kritik mot fastighetsmäklaren X i samband med köpet av en fastighet (obebyggd tomt). Anmälarna har anfört i huvudsak följande. Mäklare X har marknadsfört och upprättat köpekontrakt och

köpebrev samt tagit fram fastighetsinformation för den aktuella fastigheten. Köpekontraktet undertecknades den 8 december 2000 på mäklare Xs kontor. Den 15 december 2000 slutfördes affären genom att resterande del av köpeskillingen erlades och köpebrev skrevs. Det saknas uppgifter i köpekontraktet och köpebrevet om att gatukostnader tillkommer i samband med köpet och om att fastigheten skulle komma att belastas med kostnader för del i samfälligheten.

Ärende 2 och 3

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden (ärende 2) har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X. Anmälarna har i huvudsak anfört följande. De köpte 20 november 2002 genom mäklare Xs förmedling en stamfastighet med bostadshus. I köpeavtalet anges att säljaren garanterar att debiterade eller behörigt beslutade gatukostnader är betalda. Under september 2004 erhöll de beträffande denna fastighet ett krav från kommunen på 50 000 kr för utbyggnaden av gatorna i området. De tog kontakt med mäklare X som sade att han inte trodde att gatukostnad skulle betalas för den stamfastighet de förvärvat. Däremot skulle avgift erläggas för avstyckade tomter när deras ursprungliga ägare avstått från att bli medlemmar i en ekonomisk förening som bildats i samband med exploateringen av det aktuella området. I samband med köpet lämnades ingen information vare sig av säljaren eller mäklare X om att gatukostnad skulle betalas. De köpte även 2 juli 2003 av ett fastighetsbolag en avstyckad tomt bredvid den fastighet de först köpt i syfte att genomföra ett generationsboende. Mäklare X hade förmedlat denna fastighet till bolaget från den säljare de köpt stamfastigheten av. De har från kommunen fått ytterligare ett krav på 50 000 kr för köpet av den avstyckade tomten. Mäklare X rekommenderade dem att kontakta säljaren och kräva ersättning. Säljaren upplyste att han inte känt till något om gatukostnad. Mäklare X sade att han haft kännedom om dels den ekonomiska föreningen dels att gatukostnader i vissa fall skulle komma att utgå för de fastigheter som ingick i exploateringsområdet. Mäklare X har dessutom, enligt egen uppgift, varit inblandad i flera fastighetsförsäljningar i området. Mäklare X borde utrett frågan om eventuell gatukostnad med säljaren före försäljningen och vidare kontrollerat uppgifterna med kommunen. De har under januari 2005 fått ett brev från kommunen som innebär att de skall betala gatukostnadsavgift för endast en av fastigheterna. Detta ändrar emellertid inte deras kritik. Mäklare X har inte heller löst ut ett rekommenderat brev med mottagningsbevis som de skickat till honom den 1 november 2004 vilket de anser vara oseriöst. De har fått tillbaka brevet som enligt postens noteringar inte avhämtats av mottagaren.

I ytterligare en anmälan (ärende 3) har riktats kritik mot fastighetsmäklaren X. Anmälarna har anfört i huvudsak följande. De har köpt en fastighet som avstyckats från en större tomt. Deras grannar köpte dels stamfastigheten dels ytterligare en avstyckad tomt. De har av grannarna fått veta att mäklare X varit inblandad vid försäljningarna av de tre fastigheterna. Fastigheten som de köpte förmedlade mäklare X först till ett fastighetsbolag och de köpte därefter fastigheten av bolaget. Nu har de fått krav från kommunen på 50 000 kr i gatukostnad.

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och anfört i huvudsak följande.

Ärende 1

Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd har tidigare behandlat frågan från anmälarna och har i beslut den 20 augusti 2003 kommit fram till att inget finns att

2005-03-16:5

erinna mot hans agerande. Han vill särskilt framhålla att han aldrig haft något säljuppdrag för denna fastighet utan endast efter förfrågan från en företrädare från ett husföretag som han samarbetade med varit behjälplig med att upprätta köpekontrakt och köpebrev mellan säljare och köpare. Vid denna tidpunkt hade han ett samarbete med husföretaget. Detta företag hade exklusiv rätt att använda den ekonomiska föreningens tomter i exploateringen av området och i sin marknadsföring av deras husbyggnation. Hans inblandning bestod i att dela ut prospekt och notera namn på intressenter som han hade telefonkontakt med fram till dess att de ville boka ett möte med husföretaget för att närmare titta på vilken hustyp de ville bygga. Där upphörde hans inblandning eftersom köpekontraktet för själva tomtförvärvet utfärdades av den ekonomiska föreningen. I detta fall ägdes tomten av en privatperson och av den anledningen blev han tillfrågad om han ville hjälpa till med avtalet eftersom den ekonomiska föreningen inte hade med den att göra. Samtliga kostnader såsom tryckning av annonser och prospekt bekostades av husföretaget. Han hade ingen direkt ersättning för sitt arbete i sammanhanget. Det är emellertid vanligt att göra på detta sätt med förhoppningen att få ett s.k. följdobjekt där köparna som skall bygga har något att sälja som han kan få i uppdrag att ta hand om.

Ärende 2 och 3

I oktober 2004 blev han uppringd av en av anmälarna angående fakturan från kommunen på gatukostnad. Han svarade att det var märkligt att kommunen nu debiterar denna kostnad för en befintlig stamfastighet med ett äldre hus på. Han sade även att anmälarna borde ha möjligheter att kräva säljaren på beloppet. Fastigheten var belägen i ett område som var föremål för exploatering. Det fanns ett exploateringsavtal mellan kommunen och en ekonomisk förening.

Han har varit i kontakt med företrädare för kommunen för att klargöra vad som gällde i samband med exploateringen och fått följande information. Flera fastighetsägare hade protesterat mot utbyggnaden av området och valt att inte gå med i den ekonomiska föreningen. Det är ovanligt att en stamfastighet som i detta fall belastas med gatukostnad. Det gjordes ett särskilt avtal med föreningen. Innebörden var att fastigheter som valt att stå utanför föreningen kunde komma att drabbas av gatukostnad men beloppet fastställdes inte. Under 2000 och början av 2001 delade han varannan helg ut prospekt för ett bolag. Därefter hade han kontakt per telefon med dem som ville gå vidare. I dessa fall förhandlade bolaget om allt övrigt. I tomtpriserna fanns inbakat gatukostnad på grund av ett exploateringsavtal mellan föreningen och kommunen. Hans säljare gick inte med i föreningen. I början av 2001 ringde företrädaren för bolaget honom och bad att han skulle värdera säljarens fastighet som kunde bli tre fastigheter varav två avstyckade tomter. Han meddelade sin uppfattning om värdet. De två tomterna var intressanta för bolaget i samband med försäljningen av sina nyproducerade hus. Först under hösten 2002 ringde säljaren och meddelade att han ville sälja. Ungefär samtidigt hade han kontaktats av bolaget som behövde tomter för försäljning av nyproduktion. Han berättade om de två blivande tomterna och träffade säljaren som visade hur tomterna var tänkta att styckas. Bolaget bjöd på båda tomterna och säljaren accepterade buden. Han upprättade två köpekontrakt med tillträde när fastigheterna bildats vilket blev fallet den 12 mars 2003. Vid denna tidpunkt hade han ingen kännedom om gatukostnaden. Säljaren sade inte något om detta. Tomterna såldes till ett bolag som yrkesmässigt handlar med tomter och bolaget skall då upprätta en kalkyl där samtliga kostnader för bygget redovisas. Företrädaren för kommunen har upplyst att det var ett speciellt exploateringsavtal eftersom en del

fastighetsägare kunde välja att inte vara med i den ekonomiska föreningen. De som valde att inte vara med informerades om att kommunen kunde komma att ta ut gatukostnad och att beloppet 50 000 kr fastställdes senare. Utdebitering för gatukostnad på stamfastighet med befintlig byggnad, som var fallet vid anmälnas första köp genom honom, förekommer nästan aldrig. I detta fall skrevs exploateringsavtalet så att kommunen fick denna möjlighet.

Han förmedlade fastigheten som anmälna köpte till ett bolag som köpte tomten i spekulation för att sälja den vidare med en husleverans. Bolaget handlar yrkesmässigt med tomter. När köpekontraktet upprättades fanns ingen information att kommunen senare hade möjlighet att debitera kostnad för gatukostnad. Om någon skulle kunna ha information om detta så var det säljaren men denne upplyste inte om detta. Han har även frågat företrädare för bolaget som upplyst att sådan information inte fanns att tillgå. Däremot fick anmälna information från kommunen i samband med begäran om bygglov. Kommunen skickade 16 april 2003 en handling till anmälna där det framgår att säkerhet för gatukostnad skall ställas. Anmälnas synpunkter angående gatukostnad och skadeståndskrav borde således riktas mot bolaget och inte mot honom. Angående det rekommenderade brevet så angavs att sista dag för avhämtning var 2 december 2004. Han förstår inte att det skulle vara oseriöst att inte ha hämtat ut brevet den 21 november.

I ärende 1 har Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av köpekontrakt daterat den 8 december 2000 och köpebrev daterat den 15 december 2000. I köpekontraktet anges i § 6 bl.a. följande ... Förmedlingsprovision till mäklarfirmen B betalas av säljaren enligt separat överenskommelse, ... I 7 § anges även ... Vid sådan hävning av köpet, skall full förmedlingsprovision erläggas enligt § 6 – även vid hävning som ej grundar sig på köparens hävningsrätt enligt villkor i föreliggande kontrakt.

Av utredningen framgår att mäklare X i en skrivelse till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd den 3 januari 2003 anfört bl.a. följande. *Jag har endast varit behjälplig med att skriva ut köpekontrakt och köpebrev efter förfrågan av Uppgifter som jag behövde, fastighetsbeteckning, personuppgifter på säljare och köpare, pris tillträdesdatum fick jag av ... per telefon, för övrigt är kontraktet ett rent standardkontrakt och därav står det förmedlingsprovision betalas av säljaren. Det går tyvärr ej att klicka bort, ...*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdrag att upprätta köpehandlingar, s.k. skrivuppdrag (ärende 1)

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Skyldigheten att agera i enlighet med god fastighetsmäklarsed har mäklaren inte bara då han fullgör ett enskilt fastighetsmäklaruppdrag utan även i andra sammanhang då han uppträder i sin yrkesroll (jfr. prop. 1994/95:14 s 76). Om en fastighetsmäklare åtar sig att upprätta köpehandlingar sker det i hans yrkesutövning som mäklare.

Fastighetsmäklarnämnden anser att det inte är något som hindrar att en mäklare åtar sig ett uppdrag att utforma köpehandlingar till en fastighetsaffär som en säljare eller köpare hoppas få till stånd och att dessa baseras på uppgifter från uppdragsgivaren. Om en mäklare har ett begränsat uppdrag att endast upprätta köpehandlingar är det viktigt att detta görs klart för parterna. I köpeavtalet anges felaktigt att

2005-03-16:6

förmedlingsprovision skulle utgå fastän detta inte varit avsikten. Att utforma dokument på ett sätt som ger intryck av att mäklaren utför ett fullständigt förmedlingsuppdrag fastän så inte är fallet strider mot god fastighetsmäklarsed. Det aktuella köpeavtalet härrör emellertid från december 2000 och därför anser Fastighetsmäklarnämnden att förseelsen inte kan föranleda annat än kritik.

Även om mäklaren endast har ett uppdrag att utforma kontraktshandlingar har mäklaren en omsorgsplikt och en viss handlingsskyldighet vid upprättandet av köpekontrakt och liknande handlingar. Mäklaren måste även iaktta kravet på opartiskhet. Det har dock inte framkommit att mäklare X lämnat några oriktiga uppgifter eller att han haft anledning att uppmärksamma köparen på att gatukostnader kunde tillkomma.

Bristfälliga rutiner för posthantering (ärende 2)

Den som skickar en försändelse till en fastighetsmäklare skall kunna utgå från att den tas emot utan dröjsmål. Detta gäller inte minst om avsändaren sänt en rekommenderad försändelse. En mäklare måste därför ha sådana rutiner för posthantering att han inom rimlig tid hämtar ut en sådan försändelse som skickats till honom i hans mäklarverksamhet. Om så inte är fallet är detta en allvarlig brist i verksamheten. (Jämför 2003-04-09: 2 i FMN:s årsbok för 2003). Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att han inte inom 20 dagar hämtat ut en rekommenderad försändelse. Mot bakgrund av att en mäklare rent generellt har att hantera frågor av stor vikt för parterna i en fastighetsaffär får detta betraktas som anmärkningsvärt. Förseelsen kan inte betraktas som ringa och motiverar i sig varning.

Övrigt

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att han haft bristfälliga rutiner för sin posthantering.

2005-03-16:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares rätt till ersättning m.m. samt fråga om redbarhet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Den ena säljaren av en fastighet som förmedlats av mäklare X har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot honom (ärende 1).

Fastighetsmäklarnämnden har vidare den 27 januari 2005 inhämtat uppgifter från Kronofogdemyndigheten i E om mäklare Xs skuldsättning (ärende 2). Kronofogdemyndigheten uppgav härvid att mäklare X hade restförda skulder i enskilda mål.

Vad som framkommit av anmälan

Anmälan har anfört bl.a. följande. Enligt förmedlingsuppdraget skulle någon provision inte utgå om fastigheten såldes för mindre än 1 000 000 kr. I övriga fall skulle provisionen utgöra fyra procent av köpeskillingen. Fastigheten marknadsfördes enbart i en annons och det var vidare enbart en visning. Hon föreslog för mäklare X att han skulle annonsera i tidningar i S, något som han emellertid ansåg vara för dyrt. Efter visningen visade det sig att en spekulant var villig att betala 1 000 000 kr för fastigheten. Mäklare X försökte dock inte att få fram fler spekulanter för att få igång en budgivning. Vid besiktningen konstaterade den aktuella spekulanten att det fanns några fuktskador. Enligt mäklare X ville spekulanten med anledning av detta jämka priset alternativt att de skulle sätta in en fläkt. Kostnaden för att sätta in en fläkt skulle uppgå till mellan 10 000 och 15 000 kr. Hon uppgav till mäklare X att de var villiga att sänka priset med 10 000 kr och även öppna för en fortsatt diskussion. När mäklare X därefter återkom meddelade han att köparen trots allt var villig att betala 1 000 000 kr. Därefter upprättades köpekontraktet. Hon har emellertid i efterhand fått reda på att mäklare X kom överens med köparen om att han skulle betala kostnaden för fläkten. Genom detta förfarande understeg köpeskillingen inte 1 000 000 kr och han fick därigenom ut sin provision. Mäklare X har vidare uppgett till köparen att de lovat att reparera parketten i ett av rummen. Enligt mäklare X skall hennes mor ha sagt detta, något hon dock inte kan dra sig till minnes. Mäklare X har vidare vid ett flertal tillfällen uppgett att de skulle kunna få 1 200 000 kr för fastigheten, vilket hon har uppfattat som ett orimligt högt pris.

Mäklare X har i yttrande tillbakavisat kritiken och anfört bl.a. följande.

Han hade fått uppgift om att anmälan gärna ville sälja fastigheten själv och att hon hade annonserat på Internet. För att säljarna inte skulle förlora ekonomiskt på att anlita en mäklare föreslog han därför en uppgörelse enligt vilken han inte skulle vara berättigad till provision om köpeskillingen understeg 1 000 000 kr. Enligt de direktiv han fick från säljarna fick förmedlingen inte dra ut alltför länge på tiden. Han lade ut objektet på webbplatserna Bovision och Hemnet samt annonserade med bild i två tidningar. Någon diskussion om att annonsera i tidningar i Stockholm kan han inte dra sig till minnes. Skulle det ha kommit på tal skulle han dock förmodligen ha svarat att han har provat det några gånger och att resultatet varit dåligt. Den blivande köparen bjöd det begärda priset på 1 000 000 kr redan på första visningen. Övriga spekulanter på visningen var inte villiga att bjuda över det budet. Kontrakt tecknades med nämnda spekulant den 26 januari 2004. Köparen genomförde en besiktning av huset efter att köpekontraktet upprättats. Vid denna framkom en del brister. Köparen visade sig villig att acceptera vissa brister om säljaren gick med på att betala installationen av en frånluftsfläkt för att undvika mögelpåväxt på insidan av yttertaket. Anmälan var emellertid inte villig att acceptera detta. Hon ville inte heller acceptera att de skulle dela på fläktkostnaden tillsammans med honom. Köparen kontaktade honom 15 minuter innan tiden för hävning av kontraktet gick ut. Han gav henne då ett muntligt löfte innebärande att han skulle stå för installationskostnaderna av fläkten. Behovet av frånluftsfläkt visade sig på besiktningen och alltså inte innan köpekontraktet upprättades. Det diskuterades således aldrig någon jämkning av köpeskillingen förrän efter kontraktsskrivningen. Den ena säljaren uppgav vidare att hennes son skulle reparera de tre till fyra stavarna i parkettgolvet som blivit vattenskadade efter en blomkruka. Denna utfästelse framförde han till köparen. Han har aldrig givit några

2005-03-16:6

löften eller förespeglingar om att försäljningspriset skulle kunna komma att uppgå till 1 200 000 kr.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av uppdragsavtalet. Av avtalet framgår att *fastighetsmäklarens provision är 4 procent inkl moms av blivande köpeskillning*. Det framgår vidare att *om försäljningspriset ej överstiger 999.999 kr utgår ingen provision*.

Uppgiften från kronofogdemyndigheten

Mäklare X har yttrat sig över uppgiften från kronofogdemyndigheten att han har restförda skulder i enskilda mål. Han har sammanfattningsvis anfört följande.

De nämnda skulderna hänför sig i sin helhet från en konkurs i företaget A som han ägde tillsammans med sin far från 1987 till och med den 1 mars 1994, då bolaget försattes i konkurs på egen begäran. Skulderna från konkursen har med jämna mellanrum aktualiserats hos kronofogdemyndigheten av borgenärerna. När han ansökte om registrering som fastighetsmäklare med fullständig registrering var skuldsaldot under 10 000 kr. Nu är det aktuella beloppet betydligt högre. Skulderna ligger för bevakning hos kronofogdemyndigheten under en tid. Finns det inte några utmättningsbara tillgångar skickas de efter en tid tillbaka till borgenärerna. Skuldsaldot kommer därför att pendla upp och ner över tiden. Alltsedan konkursen 1994 har han betalat överskottet från sin lön enligt kronofogdemyndighetens norm. Han har även haft löpande kontakt med kronofogdemyndigheten och därvid redovisat sin ekonomiska situation. Han har således betalat in en hel del pengar under åren, vilket dock ej räckt för att reglera hela skulden. Han befinner sig onekligen i en besvärlig sits och önskar inget hellre än att bli av med skulderna, något som skulle kunna ske genom skuldsanering eller ett ackordsförfarande. Han är inte att betrakta som olämplig som fastighetsmäklare.

Mäklare X har den 14 mars 2005 även inkommit med ett intyg utfärdat den 12 mars 2005 av NN vid företaget B.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vad som framkommit av anmälan

Provisionsvillkoret

Det provisionsvillkor som återfinns i uppdragsavtalet skiljer sig från den trappstegsmodell som är vanlig på marknaden i så motto att mäklaren efter brytpunkten har rätt till provision motsvarande fyra procent av hela köpeskillingen. Skulle provisionsvillkoret följt den vanliga trappstegsmodellen skulle mäklaren enbart ha haft rätt till provision på den del av köpeskillingen som överstiger gränsen för när provision skall utgå. Vid den vanliga trappstegsmodellen har således både mäklaren och säljaren ett intresse av att köpeskillingen blir så hög som möjligt. Ett provisionsvillkor utformat som det i uppdragsavtalet leder emellertid till att mäklaren och säljaren kommer att få motstående intressen när köpeskillingen närmar sig brytpunkten. Ett sådant provisionsvillkor kan dock vara i enlighet med god fastighetsmäklarsed under förutsättning att gränsen för när provision skall betalas inte sätts så att säljaren respektive mäklaren har ett intresse av att påverka köpeskillingen. Detta innebär att den köpeskillning som skall utgöra gränsen för när provision skall utgå måste vara avsevärt lägre än vad

mäklaren och säljaren räknat med att få ut. I förevarande fall har utgångspriset för fastigheten angetts till 1 000 000 kr, vilket även motsvarar gränsen för när provision skall utgå. Det ifrågavarande provisionsvillkoret kan således leda till intressekonflikter mellan säljaren och mäklaren, vilket även skett i detta fall. Mäklare X kan därför inte undgå kritik för provisionsvillkorets utformning.

Mäklarens åtagande att betala fläktinstallationen

Mäklare X har i yttrande anfört att han muntligen lovat köparen av fastigheten att han skulle stå för installationskostnaderna av fläkten. Detta har han inte informerat säljarna om. Mäklaren skall inte göra några ekonomiska åtaganden i förhållande till köparen under affären utan att informera säljaren om åtagandet kan antas vara av betydelse för denna. Det åtagande mäklare X gjort får anses ha varit av betydelse för säljarna. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare Xs agerande står i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är i sig varningsgrundande.

Säljarens utfästelse

Mäklare X har även anfört att den ena säljaren utfäst att hennes son skulle reparera parkettgolvet. Det förtjänar härvid att påpekas att det ligger i mäklarens omsorgsplikt att verka för att utfästelser dokumenteras skriftligen. Då reparationsutfästelsen var av sådan begränsad omfattning finner emellertid Fastighetsmäklarnämnden att kritiken kan stanna vid detta påpekande.

Övrigt

Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger enligt Fastighetsmäklarnämndens mening inte anledning till någon ytterligare åtgärd från nämndens sida.

Skulderna

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Enligt 6 § första stycket 5 krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Mäklare Xs restförda skulder hos kronofogdemyndigheten gör att hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Fastighetsmäklarnämnden finner dock vid en samlad bedömning att det får anses tillräckligt att nu meddela mäklare X varning. Nämnden kommer dock att fortlöpande hålla sig underrättad om i vad mån mäklare X lyckats reglera sin skuld samt i övrigt kontrollera om han uppfyller de krav på lämplighet som ställs på en fastighetsmäklare.

Påföljd

Mäklare Xs agerande i samband med förmedlingsuppdraget har kritiserats i flera olika avseenden. Hans förfarande att åta sig att betala kostnaderna för

2005-03-16:7

fläktinstallationen utan att informera säljarna är i sig varningsgrundande. Mäklare Xs skuldsättning är också i sig varningsgrundande. Mäklare X skall därför meddelas varning.

Två ledamöter är skiljaktiga avseende bedömningen av utformningen av provisionsvillkoret. De anför följande.

Det ifrågavarande provisionsvillkoret är ägnat att skapa intressekonflikter mellan säljaren och mäklaren. Villkoret kan därför inte anses förenligt med god fastighetsmäklarsed. Mäklare X kan inte undgå varning för utformningen av provisionsvillkoret.

2005-03-16:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktigt uppgiven boarea vid marknadsföring av fastighet m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan, i vilken kritik har riktats mot mäklare X och dennes mäklarassistent vid marknadsföringen av en fastighet förmedlad av mäklare X under början av år 2004. Anmälaren har anförts bl.a. följande.

Den ifrågavarande fastigheten annonserades ut på Internet i januari 2004 och i en annons i tidningen Metros bostadsbilaga Hus & Hem. Fastigheten uppgavs härvid ha en boarea på 166 kvm och en biarea på 24 kvm. Dessa uppgifter angavs även i prospektet avseende fastigheten. Han lade ett bud på fastigheten och efter att de enats om pris och villkor tillställdes han ett utkast till köpekontrakt. Vid genomgången av utkastet konstaterades att uppgiften om arean som mäklare X tidigare angivit inte stämde överens med det utdrag från Lantmäteriverket som bifogats. Enligt detta utdrag var boarean 156 kvm och biarean 20 kvm. Vid ett särskilt möte med mäklaren och dennes jurist påtalades avvikelserna och önskemål framställdes om att fastigheten skulle mätas upp av en auktoriserad ingenjör. Efter mottagandet av protokollet från mätningen fastslogs att en väsentlig avvikelse förelåg utifrån de uppgifter om arean som mäklaren tidigare lämnat. Han framförde med anledning av detta ett krav på prisreduktion. Mäklare X har dock underlåtit att återkomma med svar och information om händelseutvecklingen. Det kan även nämnas att fastigheten var ute till försäljning redan under hösten 2003. Det är anmärkningsvärt att mäklare X inte kontrollerade de angivna areauppgifterna närmare redan vid detta tillfälle. Det kan även ifrågasättas huruvida mäklare X agerat opartiskt under ifrågavarande förmedling. Säljarna till fastigheten har nämligen anlitat en firma som ägs av en person som är närstående till mäklare X vid uppförandet av två nya hus intill den aktuella fastigheten. Firman skall vidare ha anlitats för åtgärdandet av de brister och fel som han konstaterat och som säljarna accepterat att åtgärda. Han finner det vidare anmärkningsvärt att den mäklarfirma mäklare X arbetar på i sin verksamhet använder sig av en person som inte är

registrerad mäklare. Den ifrågavarande personen har agerat helt på egen hand i förmedlingsuppdraget.

Mäklare X har i yttrande anfört bl.a. följande. Vid uppdraget fick han del av originalritningarna avseende fastigheten. Han vidtog även en värdering. Enligt värderingen stämde ytorna på övervåningen överens. Souterängvåningen var lika i storlek men uppdelningen i boarea och biarea var olika. Anmälan har fått besked om varför säljarnas besked avseende prisreduktionen dröjde. Det är dock riktigt att han lovat anmälan att lämna besked. Att det dröjde beror på säljarna. I förmedlingsuppdraget har han tagit hjälp av en mäklarassistent. Han är väl medveten om vad en mäklarassistent får göra. I samtliga dokument står det klart och tydligt att det är han som är ansvarig för försäljningen. Det var vidare han som gick igenom kontraktförslaget med anmälan.

Av handlingarna i ärendet framgår bl.a. följande.

Enligt utdrag från Lantmäteriverket daterat den 16 januari 2004 är fastighetens boarea 156 kvm och biarean 20 kvm.

Enligt byggnadsritningar från år 1987 är bruksarean P totalt 166,1 kvm och bruksarean S 24,3 kvm.

Enligt ett värdeutlåtande daterat den 11 september 2003 är boarean 172 kvm och biarean 18 kvm.

I ett utdrag från Internet den 21 januari 2004 samt i en bostadspresentation finns en uppgift om att boarean är 166 kvm och biarean 24 kvm.

I ett annat utdrag från Internet den 22 mars 2004 anges boarean vara 178 kvm och biarean 7 kvm.

I en bostadsannons som fogats till anmälan anges arean vara 190 kvm och i en annan annons anges arean vara 178 + 7 kvm.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgift om boarea

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om objektet och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Bestämmelsen har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 37-38) framgår att mäklaren har en allmän upplysningsskyldighet som innebär att han måste informera köpare och säljare om vad han själv vet och som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått från den ene kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem. Mäklaren får inte okritiskt förmedla påståenden av säljaren.

2005-03-16:8

Av utredningen i ärendet framgår inte med säkerhet hur stor boarean respektive biarean är. Bostadsarean är regelmässigt av stor betydelse för parterna i en fastighetsaffär och i 18 § fastighetsmäklarlagen stadgas att byggnadens storlek skall anges i objektsbeskrivningen. Det är därför viktigt att en mäklare är särskilt noggrann när han eller hon vidarebefordrar en sådan uppgift. En fastighetsmäklare har emellertid inte någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek eller faktiska skick i samband med ett förmedlingsuppdrag. Ger inte omständigheterna anledning till annat har en fastighetsmäklare rätt att lita på att de uppgifter om fastigheten som lämnas av säljaren är korrekta. Finns det flera uppgifter om boarean och går det inte att fastställa vilken som är den korrekta skall dock mäklaren redovisa samtliga uppgifter eller på annat sätt tydligt klargöra att det finns andra uppgifter än de som angivits i beskrivningen av en fastighet.

Av handlingarna i ärendet framgår att de uppgifter som mäklare X lämnat om boarean varierat. Mäklare X har vid lämnandet av dessa uppgifter inte redovisat varifrån uppgifterna kommer eller att det finns andra uppgifter. Hans agerande får därför anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.

Övrigt

Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2005-03-16:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens ansvar vid säljarens åtagande m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparna av en fritidsfastighet förmedlad av mäklare X har kritiserat mäklare Xs agerande i samband med förmedlingen. Köparna har till sin anmälan bl.a. fogat en skrivelse adresserad till mäklare X. Av skrivelsen samt anmälan framgår sammanfattningsvis följande.

I objektsbeskrivningen angavs att det fanns en fungerande öppen spis. På deras begäran inspekterades ändock den öppna spisen av en sotare som därvid meddelade eldningsförbud. De kom överens med säljaren om att sotarens protokoll skulle skickas till en lokal byggfirma som på säljarens bekostnad skulle åtgärda felen. Sotaren skulle därefter inspektera spisen och häva eldningsförbudet. Detta finns inskrivet i § 15 i köpeavtalet. Tidsgränsen som säljaren fick var enligt mäklare X augusti månad ut, dvs. ungefär fyra veckor från kontraktsdagen. Denna tidsgräns överskreds emellertid. På morgonen den 9 september 2004 kom en hantverkare helt oannonserad för att titta på skorstenen. Han meddelade då att de skulle dyka upp någon gång under nästkommande vecka och att de då skulle behöva tillgång till el och vatten. Muraren kom tisdagen den 14 september och reste en byggnadsställning på tomten. Han tog bort TV-antennen från taket och plockade ner hela skorstenen

ovan yttertak. Dagen efter murade han upp en ny skorsten. TV-antennen ligger dock fortfarande på marken. Vad de vet har någon sotare ännu inte varit och besiktigat arbetet. Vid den första visningen av fritidsfastigheten påstod vidare mäklare X att vattnet från den egna brunnen endast var svagt brunfärgat och att säljarna under de tre år de ägt fastigheten druckit vattnet utan problem. På överlåtelsedagen – i samband med kontraktsskrivningen – berättade säljarna att de aldrig vågat dricka vattnet. Med anledning av detta genomförde de ett vattentest. Testet visade mycket höga halter av bakterier och vattnet bedömdes vara otjänligt. Varmvattenberedaren hade dessutom varit illa av det dåliga vattnet och smutsats ner invändigt till den grad att den behövde bytas ut mot en helt ny. Även tvättställets blandare var förstörd av smuts och bakterier, varför den fått bytas ut. För att vattnet skall bli tjänligt som dricksvatten måste brunnen troligen kloreras och eventuellt måste en UV-lampa installeras.

Mäklare X bestrider att han vid den aktuella förmedlingen brustit i sina åligganden enligt fastighetsmäklarlagen eller på annat sätt åsidosatt god mäklarsed. Han anför bl.a. följande.

Han erhöll förmedlingsuppdraget den 12 maj 2004. Sedvanliga förmedlingsåtgärder vidtogs och i samband med visningar av fastigheten tillhandahölls spekulanterna bl.a. en av honom upprättad objektsbeskrivning. Med anledning av att säljarna lämnat uppgift om att den öppna spisen fungerade hade han fört in denna uppgift i objektsbeskrivningen. Han visade fastigheten för anmälarna och vidarebefordrade därvid även de uppgifter han erhållit från säljarna, däribland uppgiften att vattnet från fastighetens brunn var något brunfärgat. Han informerade vidare parterna om köparens omfattande undersökningsplikt och säljarens upplysningsskyldighet. Han rekommenderade vidare anmälarna att låta en sakkunnig besiktningsman besiktiga fastigheten. Anmälarna förklarade sig intresserade av att förvärva fastigheten för en köpeskilling på 150 000 kr med villkor om rätt att ta vattenprov från brunnens vatten samt rätt att låta en sotare inspektera skorstenen och den öppna spisen. Anmälarna fann det dock inte nödvändigt att låta en sakkunnig besiktningsman besiktiga fastigheten. På hans rekommendation bestämde parterna i stället att anmälarna skulle låta undersöka fastigheten innan kontraktet skrevs. Säljarna var inte villiga att försälja fastigheten för en lägre köpeskilling än 175 000 kr. Anmälarna accepterade detta under förutsättning att några fel och brister inte påträffades vid vattenanalysen samt sotarens inspektion. Med anledning av att vattenanalysen påvisade att vattnets kvalitet inte var fullgod kom parterna överens om att sänka köpeskillingen med 12 500 kr. Köpekontrakt tecknades således den 2 augusti 2004 med en köpeskilling på 162 500 kr. Parterna var även överens om att säljaren så snart som möjligt skulle kontakta sakkunnig hantverkare och tillse att murstocken blev åtgärdad. Inför kontraktsskrivningen tillfrågades dessutom säljarna om de gett någon hantverkare i uppdrag att åtgärda murstocken, vilket de sade sig ha gjort. Det saknades därför anledning att deponera ett belopp då säljarna tillsett att en hantverkare fått i uppdrag att åtgärda murstocken. Detta innebar även att anmälarna inte kunde bli betalningsskyldiga gentemot hantverkaren då det inte fanns något kontraktsförhållande dem emellan. Efter att anmälarna tillträtt fastigheten erhöll han ett brev från anmälarna med uppgift bl.a. om att någon hantverkare inte hört av sig till dem. Han kontaktade därvid omedelbart säljarna som meddelade att de åter kontaktat hantverkaren som skulle påbörja reparationen så snart som möjligt. Vad gäller anmälarnas klagomål avseende fel i fastigheten har en mäklare inte någon skyldighet att mera ingående undersöka om en fastighet är behäftad med fel. Däremot skall en mäklare upplysa om de brister i fastigheten som han känner till, i varje fall om dessa

2005-03-16:8

brister inte är uppenbara för var och en som fastigheten visas för. En fastighetsmäklare har vidare rätt att förlita sig på säljarens uppgifter om omständigheterna inte ger anledning till annat. I förevarande fall saknades det anledning att betvivla säljarens uppgift om att den öppna spisen fungerade, vilket innebär att han hade rätt att vidarebefordra denna uppgift till anmälarna. Han hade inte någon undersökningsplikt avseende brunnens vatten.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av köpekontraktet. I § 15 anges följande. *Säljaren skall åtgärda murstocken så att den blir godkänd för eldning. Sotaren skall efter åtgärd godkänna murstocken.*

I § 13 köpekontraktet anges bl.a. följande. *Skulle köparen eller säljaren ej fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgift om den öppna spisen samt vattnets kvalitet

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Bestämmelsen har med oförändrat innehåll förts över från 1984 års lag om fastighetsmäklare.

Mäklaren skall således vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av uppgifterna innan han vidarebefordrar dem (se prop. 1983/84:16 s. 37).

Vad som framkommit i ärendet ger inte belägg för att mäklare X hade bort kontrollera säljarens uppgifter om vattnets kvalitet samt om den öppna spisen närmare. Det framgår inte heller att han medvetet skulle ha lämnat en oriktig uppgift. Vad som härvidlag framkommit föranleder därför ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Köpekontraktet

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

I köpeavtalet anges att säljarna skall åtgärda murstocken så att den blir godkänd för eldning och att sotaren efter åtgärd skall godkänna murstocken. Något datum för när säljaren senast skall ha åtgärdat murstocken anges inte. Det anges inte heller när sotaren senast skall ha genomfört en besiktning. Av klausulen framgår vidare inte vad som händer om säljaren inte genomför den avtalade åtgärden. I det aktuella fallet har köparna visserligen genom den i kontraktet intagna skadeståndsklausulen varit berättigade att begära skadestånd av säljarna vid avtalsbrott. Köparna är dock vid tillämpning av denna klausul hänvisade till att processa om detta med de kostnader och den tidsutdräkt som det medför. Vid utformningen av en klausul i ett köpekontrakt har en fastighetsmäklare ett självständigt ansvar för klausulens utformning.

Syftet med ett skriftligt avtal är vidare att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. Mäklare X har i yttrande anfört att det saknades anledning att deponera en summa av köpeskillingen för att säkerställa köparnas rätt då säljarna vid kontraktstillfället redan gett en hantverkare i uppdrag att åtgärda murstocken. Det är emellertid Fastighetsmäklarnämndens uppfattning att mäklare X vid utformningen av den aktuella klausulen brustit i sin omsorgsplikt då han inte verkat för att köparnas rätt säkerställdes. Han har dessutom agerat i strid med god fastighetsmäklarsed då han medverkat till utformningen av en oklar klausul. För detta skall han varnas. Nämnden vill härvid även framhålla att det är av stor vikt att mäklaren vid utformningen av villkor som innebär att säljaren skall genomföra en viss angiven prestation diskuterar förutsättningarna för överenskommelsen med parterna.

2005-03-16:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I september 2004 förvärvade en köpare en fastighet som hade förmedlats av mäklare X. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen riktat kritik mot mäklare X. I anmälan hävdas bl.a. att mäklare X lämnade bristfälliga uppgifter om boendekostnaderna.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och bl.a. uppgett att han gjort sig skyldig till ett skrivfel.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden vill med anledning av mäklare Xs uppgift erinra om en mäklares skyldighet att iaktta stor noggrannhet vid fullgörandet av sin upplysnings-skyldighet. Med det påpekande som gjorts kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

2005-04-13:1

2005-04-13:1

Saken: Anmälan enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden anmäler till åklagaren att den finner anledning att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400).

Bakgrund

Hos Fastighetsmäklarnämnden har en anmälare gjort gällande att X agerar som fastighetsmäklare utan att vara registrerad. Till anmälan har fogats kopior av en skrivelse från X till en hyresgäst genom hans bolag företaget A, boendekalkyl vid köp av en fastighet, två annonser införda i VN den 11 januari 2005 samt Xs visitkort. I annonserna bjuds villor ut till försäljning med angivande av Xs mobilnummer.

X har sammanfattningsvis anfört bl.a. följande.

Han hjälper företaget B att utreda om hyresgästerna i bolagets fastighetsbestånd själva kan ta över sina bostäder och presenterar erbjudandet för hyresgästerna, vilka är de enda möjliga köparna. Om hyresgästen tackar nej är fastigheten inte till salu. Företaget B har det juridiska ansvaret för genomförda försäljningar gentemot sina köpare och har gjort detta med hjälp av egna jurister. Endast i samband med uppsägningar från hyresgästernas sida har överlåtelser i enstaka fall överlåtits till utomstående, även i dessa fall med aktiv medverkan från företaget B. Förutom att presentera förslag till hyresgästerna omfattar hans uppdrag att för företaget B räkning ha kontakt med Lantmäterimyndigheten, Skattemyndigheten Inskrivningsmyndigheten, kommunens fastighetskontor, hypoteksinstitut m.fl.

Fastighetsmäklarnämndes bedömning

Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fastighetsmäklarlagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. I 5 § föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall var registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Advokater är dock undantagna från registreringstvånget.

Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) skall Fastighetsmäklarnämnden anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. Som närmare framgår av lagens förarbeten sker förmedlingen *yrkesmässigt* när det är fråga om en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan

emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare, bör lagen anses tillämplig även om förmedling rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle. (Prop. 1994/95:14 s. 72 jmf med prop. 1983/84:16 s. 27 f).

Vid beaktande av vad som framförts i ärendena och därvid särskilt innehållet i annonserna finner Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X har förmedlat fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden anmäler nu detta förhållande till åklagaren. Eftersom X agerat i G görs anmälan till åklagarmyndigheten i J.

2005-04-13:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om annan mäklares medverkan, utformning av köpekontrakt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Anmälaren är säljare av en fastighet. Han har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden anfört bl.a. följande.

Han anlidade mäklare X för ett förmedlingsuppdrag och informerade om att han inte ansåg sig ha möjlighet att ha kvar fastigheten. Vid ett tillfälligt besök på mäklarnas kontor lade mäklare Y fram ett färdigt kontrakt. Han bad om att få ta med sig kontraktet hem men mäklare Y menade att det inte var någon idé. Efter en kort stund anlände de två personer som stod som köpare på kontraktet. Mäklare Y gick som allra hastigast igenom kontraktet med parterna och han skrev på. Han har ångrat försäljningen. Medan kontraktet fortfarande låg kvar på mäklare Ys bord bad han om att "hela affären skulle kastas i papperskorgen". Det undertecknade köpekontraktet överlämnades till köparna trots hans protester. Han erbjöd sig också att betala provision till mäklare X men denne hänvisade honom till att anlita en advokat. Priset blev för lågt och marknadsföringen har varit otillräcklig. En av köparna är mäklare. Mäklarna borde ha avrått honom från att sälja.

Mäklare X och mäklare Y har inkommit med ett gemensamt yttrande i ärendet. De har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

Anmälaren hade under en längre tid och vid ett flertal tillfällen önskat sälja fastigheten. Så småningom träffades en överenskommelse om försäljning. Efter visningar fanns det inte någon spekulant. Anmälaren blev irriterad och besökte mäklarföretaget i princip dagligen. Han propsade på att fastigheten skulle säljas snabbt och gick ner i pris. Mäklare Y kontaktades av de blivande köparna. Först när det var aktuellt med ett köp fick hon reda på att en av köparna var mäklare i en annan kommun. Det gick flera turer innan handlingarna blev undertecknade. Köpare och säljare var inbokade för en

2005-04-13:2

noggrann genomgång inför undertecknandet. Anmälaren fick all den hjälp han hade rätt till och betydligt mer än vad som kan krävas av en mäklare.

Till yttrandet har fogats handlingar som upprättats i samband med förmedlingen. Från dessa har följande noterats. I uppdragsavtalet har mäklare X angivits som mäklare. Avtalet har undertecknats av uppdragsgivaren och mäklare X. Under rubriken Ersät-tare finns antecknat *Om fastighetsmäklaren på grund av semester, sjukdom eller av annan orsak är förhindrad att utföra del av uppdraget, godkänner uppdragsgivaren att fastighetsmäklarkollega ensam biträder att utföra den aktuella delen av uppdra-get.*

Köpekontrakt, depositionsavtal, särskild överenskommelse, tillägg till köpekontrakt och köpebrev har undertecknats av både säljaren och köparna.

I det inskickade köpekontraktet finns i § 13 bl.a. följande avtalsvillkor. *Köparen skall låta besiktiga fastigheten av besiktningsman, senast den 23 maj 2003. Efter att besikt-ningen utförts och ej allvarliga fel och brister föreligger, avstår köparen med bindan-de verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten. Köparen är fullt införstådd med att ovanstående villkor är en friskrivning av sälja-rens ansvar, som avses i Jordabalken 4 kap 19 § avseende s.k. "dolda fel" samt kända fel och brister. Köparen får efter köpet inte göra gällande några påföljder gentemot säljaren på grund av fel i fastigheten, dess byggnader och byggnadstill-behör.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Medverkan av annan mäklare

En mäklare har rätt att i viss utsträckning använda sig av medhjälpare men måste ha uppdragsgivarens samtycke om annan skall utföra delar av uppdraget. Den mäklare som ingått ett uppdragsavtal med en uppdragsgivare har alltid det fulla ansvaret för hur uppdraget genomförs även i de delar som utförs av annan mäklare eller av oregistrerad medhjälpare (jämför 2003-06-18:2 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2003).

I det aktuella uppdragsavtalet finns villkor om att uppdragsgivaren godkänner att fastighetsmäklarkollega utför delar av uppdraget om den anlitade mäklaren har för-hinder. Annat har inte framkommit än att förmedlingsuppdraget i detta avseende utförts i enlighet med vad som överenskommit mellan parterna.

Utformning av köpekontrakt

Köpekontraktet innehåller inte någon återgångsklausul. Det framgår inte av kon-traktet vilken betydelse köparens besiktning skulle kunna ha för avtalet. Av utred-ningen framgår dock att parterna omförhandlat köpeskillingen efter det att besiktning skett och att köpeskillingen sattes ner.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden åligger det en fastighetsmäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och att verka för att båda parter har uppfattat villkoren på samma sätt. Mäklaren har också ett ansvar för att villkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår (jämför prop. 1983/84:16 s. 41). Nämnden vill erinra om vikten av att villkor utformas med erforderlig precisering samt att mäklaren

i förekommande fall gör parterna uppmärksamma på villkorets konstruktion och informerar om innebörden. I samband härmed bör klargöras de praktiska följderna, vilken betydelse en eventuell besiktning har och eventuella tidsfrister.

Övrigt

De överlåtelsehandlingar som inkommit i ärendet har undertecknats av säljaren. Mot mäklare Xs och mäklare Ys bestridande är det inte visat att förmedlingsuppdraget utförts i strid med god fastighetsmäklarsed. Vad som framkommit i övrigt ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas.

2005-04-13:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens åtgärder vid köparens förväntade dröjsmål med slutbetalning och ränta på deponerade medel

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en bostadsrätt som lämnat ett förmedlingsuppdrag till mäklare X. Anmälaren som ifrågasatt mäklare Xs hantering av uppdraget har i huvudsak anfört följande.

Mäklarföretaget är hyresgäst i den aktuella bostadsrättsföreningen. Han erbjöds därför en något reducerad provision. Köpeavtal tecknades med en person den 16 september 2002. Tillträde bestämdes till den 29 november 2002. Efter en tid meddelade köparen att hon inte kunde få sin egen bostadsrätt såld till det pris hon hade tänkt sig. Detta innebar att hon inte skulle kunna betala resterade del av köpeskillingen vid tillträdet. Mäklare X erbjöd sig då att överta förmedlingen av köparens objekt och föreslog att en revers skulle skrivas på det resterande beloppet vid tillträdet. Reversen skulle lösas in den 29 januari 2003 då köparens bostadsrätt med säkerhet skulle vara såld. Anmälaren gick med på detta förfarande men efter att ha blivit uppmärksam på riskerna ångrade han överenskommelsen och hävde överlåtelseavtalet. Han anser att mäklare X borde ha avrått honom från att godta en revers.

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken. Han har i huvudsak anfört följande.

Köparen fick som brukligt en veckas förbehåll för lån. Köparens lägenhet såldes före tillträdet men av någon anledning hade köparen problem med att få ett s.k. bryggglån. Säljaren informerades snarast om den uppkomna situationen och olika lösningar diskuterades. Båda parter var intresserade av alternativet att utfärda en revers och bad honom att undersöka det närmare. Han kontaktade sin branschorganisation och fick besked om att det inte förelåg några hinder att lösa den uppkomna situationen på detta sätt - under förutsättning att båda parter accepterade det samt att man pantsatte

2005-05-18:1

bostadsrätten för säljarens fordran. Först vid mötet på banken, då tillträde skulle ske, förklarade säljaren att han ångrat sig beträffande överenskommelsen och att han önskade bryta avtalet. - Senare har parterna träffat en förlikning. Han har inte rekommenderat lösningen med en revers. Utgångspunkten har hela tiden varit att finna en så bra lösning som möjligt för parterna.

Mäklare X har till sitt yttrande fogat bl.a. uppdragsavtal, köpeavtal och depositionsavtal samt säljarens hävning och parternas förlikning. I det inskickade depositionsavtalet finns följande villkor. *Ränta på handpenningen utgår ej.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Ränta på deponerade medel

Det framgår av förarbetena till fastighetsmäklarlagen att mäklaren är skyldig att göra deponerade medel räntebärande och att räntan skall utbetalas till den som får kapitalbeloppet (prop. 1994/95:14 s. 76). Fastighetsmäklarnämnden har i samband med en förfrågan från en branschorganisation uttalat att nämnden inte har några invändningar mot förfaringsättet att ”genom avtal i samband med deposition kunna stryka ett streck över de räntor som understiger 100 kr” (protokoll FMN 11/99 p. 2).

Mäklare X har upprättat ett depositionsavtal med villkor om att ränta inte skall utgå på deponerade medel. Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla att om parterna kommit överens om att räntan i vissa fall tillfaller mäklaren så skall det av depositionsavtalet framgå vilken beloppsgräns som gäller för att räntan inte skall utbetalas till den som får kapitalbeloppet. Enligt nämndens praxis strider det mot god fastighetsmäklarsed att en mäklare avtalar om att få tillgodogöra sig ränta som överstiger 100 kr. Mäklaren skall alltid lämna uppgift om den ränta som utgått på deponerade medel, oavsett vad som överenskommit om dess betalning. Härigenom får den som har rätt till de deponerade medlen en möjlighet att se i vad mån han även har rätt till ränta vid utbetalningen. Förfarandet bör inte föranleda annat än ett påpekande från nämnden.

Övrigt

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2005-05-18:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om oregistrerad medhjälpare

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en köpare av en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla.

Anmälararen har i huvudsak anfört följande. Hon har under hela förmedlingen utgått från att medhjälparen A varit fastighetsmäklare. A har visat fastigheten och förhandlat. Mäklare X bevittnade kontraktet men deltog inte i övrigt vid själva kontraktskrivningen. Det uppkom vissa problem med att fullfölja köpet. Anmälararen uppger att hon först i samband med kontakter med annan mäklare för en eventuell vidareförsäljning av fastigheten blivit uppmärksam på att A inte är mäklare.

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken. Hon har i huvudsak anfört följande.

Hon bestrider att den hos henne verksamme, oregistrerade medhjälparen A tillåtit medverka vid den aktuella förmedlingen i sådan utsträckning att det står i strid med god fastighetsmäklarsed. A har varit behjälplig i samband med förmedlingsarbetet. Information har lämnats om hans roll och ställning. De åtgärder han utfört har skett på hennes uppdrag och under hennes överinseende. Anmälararen har fått information av A om att han inte är registrerad fastighetsmäklare.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med bl.a. uppdragsavtal, objektsbeskrivning, köpekontrakt och depositionsavtal samt meddelanden från anmälararen som har samband med överläggningarna inför överlåtelsen. Av handlingarna framgår att mäklare X är ansvarig mäklare för förmedlingsuppdraget. Mäklare X har även inkommit med utlåtanden från uppdragsgivaren och A.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Lagstiftaren har öppnat en möjlighet för mäklaren att låta en oregistrerad medhjälpare under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till uppdraget. Mäklaren ansvarar inom ramen för god fastighetsmäklarsed mot både köpare och säljare oavsett om han utför allt arbete själv eller om han väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag. I kontakterna utåt får mäklarens biträde inte uppfattas som annat än bud för mäklaren och inte som den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna. Det är endast arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget som kan överlämnas till medhjälpare. Som en generell förutsättning bör gälla att uppgiften uttryckligen skall delegeras i varje enskilt fall samt att så får ske först sedan mäklaren bedömt att medhjälparen har tillräcklig kompetens för uppgiften. Mäklaren måste ha kontroll över utförandet för att vid behov kunna ingripa. Allmänt måste gälla att medhjälparen skall uppträda på sådant sätt att det står helt klart vem som är ansvarig mäklare och att han själv är just bara medhjälpare (se prop. 1994/95:14 s. 43-45). Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att överlåta riktade visningar till en oregistrerad medhjälpare (se 2003-10-15:1 i FMNs årsbok för 2003, med hänvisning till 2002-11-06:2 i FMNs årsbok för 2002).

Det är ostridigt att A medverkat i samband med förmedlingsuppdraget. Anmälararens uppgifter i ärendet ger anledning att allvarligt ifrågasätta om Mäklare X låtit A utföra sådana moment som det ålegat henne att utföra själv. I väsentliga delar står emellertid ord mot ord om på vilket sätt förmedlingen genomförts varför Fastighetsmäklarnämnden stannar vid att erinra mäklare X om vikten av att mäklaren själv utför de centrala momenten i förmedlingsarbetet såsom budgivning, kontraktskrivning och riktade

2005-05-18:2

visningar. Om mäklaren låter sig representeras av en oregistrerad medhjälpare så skall mäklaren se till att medhjälparens roll klart framgår.

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet föranleder inte någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2005-05-18:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ansvar för överlämnande av nyckel till köpare före tillträdesdagen

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har förmedlat en försäljning av en bostadsrätt som såldes av ett dödsbo. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en dödsbodelägare riktat kritik mot mäklare X och bl.a. gjort gällande att nyckeln till bostaden hade överlämnats till köparen utan att dödsbodelägaren hade blivit tillfrågad.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört bl.a. följande. Dagen före tillträdesdagen kom köparen till kontoret och frågade om han fick ställa några kassar i bostaden. En mäklarassistent överlämnade en nyckel. Det visade sig senare att köparen missbrukat sitt förtroende och ställt in betydligt mer än några kassar, bl.a. en säng, i bostaden. Köparens begäran att få en nyckel före tillträdet är vanligt och rutinen är att detta inte görs utan att säljarens inställning härtill efterhörs eller att köparen hänvisas till att kontakta säljaren. I detta fall fungerade tyvärr inte denna rutin. Åtgärder har vidtagits för att tillse att förseelsen inte upprepas. Han är ansvarig för att assistenten lämnade ut nyckeln men anser med beaktande av att nyckeln utlämnades en kort tid före tillträdesdagen, att lägenheten var obebodd och att ingen lidit skada av förseelsen att denna kan bedömas som ringa.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

En fastighetsmäklare är ansvarig för de åtgärder en oregistrerad medhjälpare vidtar i ett förmedlingsuppdrag. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening är det inte förenligt med god mäklarsed att en mäklare före tillträdet överlämnar nyckeln till bostaden till köparen utan att säljaren lämnat sitt medgivande. Med beaktande av omständigheterna i ärendet kan dock förseelsen bedömas som ringa. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2005-05-18:3**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om information om innebörden av varudeklarerat hus.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

En köpare har i en anmälan kritiserat mäklare X och uppgett bl.a. följande. Vi köpte ett s.k. varudeklarerat hus. Vid visningstillfället diskuterades behovet av att vi gjorde en egen besiktning av fastigheten. Mäklare X sa bl.a. att detta var den bästa besiktning man kunde få och att den besiktning som man beställer som köpare inte kunde mäta sig med den besiktning som genomförts och rådde oss ej att köpa en egen besiktning. Därefter uppdagades ett antal missar som besiktningsmannen gjort och denne medgav ersättning efter åldersavdrag och självrisk. Ersättningen blev 0 kr. Slutsatsen blev att säljaren betalade för en besiktning som köparen inte hade någon nytta av.

Mäklare X har yttrat sig och tillbakavisat kritiken. Han har vitsordat att han till köparna framfört sin uppfattning att det var en bra besiktning som hans företag erbjudit säljarna genom en s.k. säljarförsäkring bl.a. då det gjorts en fuktkontroll av vissa delar i huset. Han har inte avrått köparna att göra en egen besiktning men sagt att besiktningen som utförts var fullt tillräcklig för att köparna skulle anses ha gjort vad lagen kräver i de avseenden som besiktningen gäller för. Han har dessutom påpekat att det finns delar som inte besiktigats och som inte ingår i säljarförsäkringen vilket även framgår både av besiktningsprotokollet och av köpekontraktet. Vilka dessa delar var diskuterades både i god tid före kontraktsskrivning och vid kontraktstecknandet. Anmälaren, som är högutbildad, måste ha förstått innebörden av besiktningen, kontraktsinnehållet och den kvarvarande undersökningsplikten. Köparen har dessutom konsulterat en släkting som själv är besiktningsman.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av bl.a. objektsbeskrivning, köpekontrakt med bilaga och besiktningsprotokoll.

I *objektsbeskrivningen* anges. Detta hus är varudeklarerat. Huset är besiktigat för.... Säljarförsäkring. Ett ingående besiktningsprotokoll finns därför tillgängligt hos mäklaren.

I *besiktningsprotokollet* anges under rubriken Information till blivande köparen.... *Denna försäkringsbesiktning har samma omfattning som en sk. Överlåtelsebesiktning... Besiktningen är en hjälp för köparen att fullgöra sin "undersökningsplikt". Säljaren är befriad från ansvar för allt som finns noterat i protokollet Som köpare måste du därför förstå innehållet i besiktningsprotokollet, varför en "köpargenombång" med besiktningsmannen rekommenderas. Köparen har dessutom kvarstående undersökningsplikt beträffande de delar av fastigheten som inte omfattas av besiktningen. De viktigaste undantagen är ...*

"Säljarförsäkring" innebär att köparen av fastigheten blir försäkringshavare.

2005-05-18:4

I köpekontraktet anges i § 10 Fastighetens skick bl.a. *Köparen har anmodats att utnyttja sin möjlighet att erhålla en genomgång av besiktningsprotokollet med besiktningsmannen för att säkerställa att köparen på rätt sätt uppfattat innehållet i protokollet. Köparen är medveten om att hans undersökningsplikt kvarstår för de delar som inte ingår i besiktningen eller täcks av försäkringen. Begränsningarna av försäkringens och besiktningens omfattning framgår av försäkringsvillkoren respektive besiktningsprotokollets villkorsbilaga. De väsentligaste delarna av köparens kvarstående undersökningsplikt framgår även av en särskild bilaga till detta kontrakt, se bilaga 1.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 16 § samma lag skall fastighetsmäklaren verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Mäklare X har medverkat till att säljaren av fastigheten tecknade en s.k. säljarförsäkring som täcker ersättning för vissa skador på fastigheten under särskilda villkor. Försäkringstagare blir köparen när köp är slutet. Mäklare X har haft ett ansvar för att informera köparen om de villkor som gällde för att försäkringsersättning skulle utgå likväl som för att upplysa köparen om dennes undersökningsplikt avseende fastigheten. Med hänsyn till mäklare Xs uppgifter och med beaktande av den information som givits i besiktningsprotokollet och i köpekontraktet finner nämnden ingen anledning att kritisera mäklare X.

Fastighetsmäklarnämnden vill erinra om att det inte ankommer på nämnden att pröva ersättningsanspråk. Sådana anspråk får framställas i annan ordning. Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från nämndens sida. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2005-05-18:4

Saken: Anmälan enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden anmäler till åklagaren att den finner anledning att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400).

Bakgrund

I ett tillsynsärende med dnr ---, som initierats på grundval av en anmälan som inkommit till fastighetsmäklarnämnden, har det framkommit att X har arbetat med förmedling av bl.a. en bostadsrätt.

X arbetar på en mäklarfirma. Vid en granskning den 18 april 2005 av mäklarfirmans annonsering på Internet stod X angiven som ansvarig mäklare för tio olika objekt.

X har yttrat sig och anfört bl.a. följande.

Vid förmedlingen av den aktuella bostadsrätten visade han den enbart i egenskap av mäklarassistent när den ansvariga mäklaren inte hade möjlighet att själv visa objektet. Skulle kunden ha visat intresse för bostadsrätten skulle mäklaren ha övertagit handläggningen och den fortsatta diskussionen med köpare och säljare. Den mäklarfirma han arbetar på har fyra kontor. Det finns en ansvarig administratör som har hand om datorer, Internet och personuppgifter på SFD, mäklarsystemet för försäljningsobjekt. Det är denna person som ansvarar för att rätt ansvarig mäklare anges för objekten och eventuellt den mäklarassistent som kan visa objekten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenheter, arrenderätter eller hyresrätter.

I 5 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Advokater är dock undantagna från registreringstvänet.

Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen skall Fastighetsmäklarnämnden anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. Som närmare framgår av lagens förarbeten sker förmedlingen yrkesmässigt när det är fråga om en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare, bör lagen anses tillämplig även om förmedlingen rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (se prop. 1994/95:14 s. 72 jmf prop. 1983/84:16 s. 28).

Med hänvisning till den information som framkommit genom tillsynsärendet med dnr --- och vid granskningen av mäklarfirmans annonsering på Internet finner Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden beslutar därför att anmäla detta förhållande till åklagaren.

2005-05-18:5

2005-05-18:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldighet att närvara vid tillträde m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en bostadsrätt som förmedlats av mäklare X riktat kritik mot honom. Anmälarna har anfört bl.a. följande.

De köpte den aktuella bostadsrätten den 13 februari 2002. För att finansiera köpet tog en av dem ett banklån med bostadsrätten som säkerhet. Vid årsskiftet 2003 – 2004 informerades de om att en person som tidigare ägt bostadsrätten hade ett lån med deras bostadsrätt som säkerhet. Deras kontaktperson på banken hade under en längre tid försökt lösa problemet utan att oroa dem. Kontaktpersonen hade med anledning av denna strävan vid ett flertal tillfällen pratat med mäklare X och bett honom att ta kontakt med säljaren och personen som hade ett lån med deras bostadsrätt som säkerhet för att få dem att skaffa en annan säkerhet till lånet. Mäklare X har emellertid, vad de vet, inte gjort någonting för att lösa problemet. Mäklare X borde naturligtvis ha kontrollerat om lägenheten var belånad innan köpet gick igenom.

Mäklare X har i yttrande bestritt att han handlat i strid med fastighetsmäklarlagen eller på annat sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Han har bl.a. anfört följande.

Enligt överlåtelseavtalet skulle tillträde ske den 30 april 2002. Objektsbeskrivningen har fogats som bilaga till överlåtelseavtalet. I objektsbeskrivningen under rubriken ”Pantsättning” anges att bostadsrätten är pantsatt. Anmälarna har således fått kännedom om att bostadsrätten var pantsatt. Inför tillträdet meddelade såväl anmälarna som säljaren att de önskade genomföra tillträdet till den aktuella bostadsrätten på kvällstid. Vid den av parterna föreslagna tidpunkten hade han dock ej möjlighet att närvara, vilket han även informerade parterna om. Han meddelade vidare att han tyckte att det var bättre att genomföra tillträdet exempelvis på en bank vid en tidpunkt han hade möjlighet att närvara. Parterna insisterade emellertid på att få genomföra tillträdet på sätt som de önskade. Då han vid tillfället förbisåg panten, underlät han att göra parterna uppmärksamma på pantsättningen samt på att panten skulle lösas inför tillträdet. Parterna hade dock uppmärksamats på den dessförinnan genom uppgiften i objektsbeskrivningen. Det är inte korrekt att han inte skulle ha gjort någonting för att lösa den uppkomna situationen. Han har vidtagit omfattande åtgärder för att se till att anmälarnas bostadsrätt inte skulle vara pantsatt till förmån för tidigare skulder vilka rätteligen säljaren skulle ha tillsett blev lösta på tillträdesdagen. Hans ansträngningar har dessutom varit fruktsamma eftersom anmälarnas bostadsrätt numera är fri från den äldre pantsättningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Omsorgsplikten innebär att mäklaren skall bistå säljare och köpare med de råd och upplysningar de kan behöva för att komma överens i olika frågor. I princip bör fastighetsmäklaren därför närvara vid tillträdet och slutuppgörelsen. Kravet på mäklares närvaro måste dock alltid bedömas efter förhållandena i det enskilda fallet. Härvid skall man utgå från säljarens och köparens behov och hänsyn kan inte tas till omständigheter hänförliga till mäklaren.

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X inte var närvarande vid tillträdet. Enligt mäklare X insisterade emellertid parterna på att tillträdet skulle genomföras på kvällstid vid en tidpunkt han ej hade möjlighet att närvara. Det finns ingen anledning att ifrågasätta mäklare Xs uppgift om att han försökte förmå parterna att genomföra tillträdet på en bank och vid en tidpunkt han hade möjlighet att närvara. Mäklare X har dock uppgett att han av förbiseende underlät att göra parterna uppmärksamma på pantsättningen samt på att panten skulle lösas inför tillträdet. För detta kan han ej undgå kritik.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder inte någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida, varför ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2005-06-15:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400): fråga om utgångspriser vid mäklares marknadsföring av förmedlingsobjekt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Ärende 1

Den 22 juni 2004 beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska de uppdrag mäklare X hade erhållit under perioden den 1 februari fram till den 16 juni 2004 för att kontrollera de priser som mäklare X angett i marknadsföringen av förmedlingsobjekten att jämföras med den slutliga köpeskillingen. Mäklare X har gett in en förteckning i enlighet med nämndens föreläggande.

Mäklare X har i huvudsak anfört följande. I samband med att han erhåller ett uppdrag att förmedla en försäljning inhämtar han statistik från massmedia över försålda objekt i området. Med stöd av statistiken diskuterar han alltid med uppdragsgivaren vad som kan anses vara ett försiktigt bedömt marknadsvärde samt kontrollerar med uppdragsgivaren att denne är beredd att acceptera det bestämda utgångspriset vid en

2005-06-15:1

försäljning. Utgångspriset har således en realistisk täckning i ett konkret ställnings-tagande från uppdragsgivaren och är marknadsrelaterat. Beträffande följande objekt kan följande framhållas.

Objekt med beteckning a

Bostadsrättsföreningen har beslutat att fastigheten skall stambytas inom en treårs-period, vilket innebär att lägenhetsinnehavaren i samband med stambytet inte kommer att kunna bo i lägenheten under en längre period. Han bedömde att lägenhetens marknadsvärde påverkades negativt med ca 100 000 kr och uppskattade vid en försiktig bedömning marknadsvärdet till 895 000 kr. Han kontrollerade att säljaren var beredd att försälja lägenheten för utgångspriset. Det visade sig att flera spekulanter var mycket intresserade av att förvärva lägenheten och trots vetskap om den olägenheten som ett stambyte kommer att medföra, försålde lägenheten för en köpeskilling om 1 340 000 kr.

Objekt med beteckning b

Lägenheten är belägen en trappa upp i en fastighet med trafikstörningar med bl.a. busslinje direkt utanför. Läget/Området är mycket populärt men med anledning av att lägenheten ligger endast en trappa upp, uppskattades att marknadsvärdet påverkades negativt med ca 100 000 kr vilket medförde att ett försiktigt bedömt marknadsvärde uppskattades till 1 795 000 kr. I sedvanlig ordning förvissade han sig om att säljaren accepterade att försälja lägenheten för utgångspriset. Lägenheten såldes efter budgivning för en köpeskilling om 2 300 000 kr.

Objekt med beteckning c

Lägenheten finns i ett mycket attraktivt område men belägen på nedre plan (en halv trappa upp) vilket brukar medföra att marknadspriset påverkas med ca 50 000 kr och ett försiktigt bedömt marknadsvärde bedömdes till 950 000 kr. Säljaren accepterade utgångspriset vid en försäljning. Flera spekulanter var dock intresserade av att förvärva lägenheten som efter budgivning försålde för 1 200 000 kr.

Objekt med beteckning d

Säljare var ett dödsbo och lägenheten var inte renoverad sedan 1970-talet vilket bedömdes påverka marknadspriset med ca 60 000 kr. Utgångspris bestämdes i samråd med dödsbodelägarna till 1 795 000 kr. Delägarna var beredda att sälja till utgångs-priset. Lägenheten försålde efter budgivning för en köpeskilling om 2 225 000 kr.

Objekt med beteckning e

Lägenheten var mycket speciell; unik vindsetage i toppskick men boarean var endast 50 kvm och biarean uppgick till ca 21 kvm. Lägenheten var en andel i en bostadsförening, vilket kan påverka marknadsvärdet negativt. Dessa omständigheter medförde att det var mycket svårt att bedöma marknadsvärdet. En försiktig bedömning av marknadsvärdet uppskattades till 2 275 000 kr vilket säljaren accepterade som försäljningspris. Flera spekulanter ville förvärva lägenheten vilket resulterade i att köparen erlade 2 705 000 kr i köpeskilling.

Ärende 2

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant på en bostadsrätt ifrågasatt om bostadsrätten åsatts ett för lågt utgångspris. I anmälan görs gällande att bostadsrätten var en trea på 70 kvm och att månadsavgiften uppgick till 2 050 kr. I samband med visning av bostadsrätten angavs ett utgångspris om 1 890 000 kr.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört bl.a. följande. I november 2004 fick han uppdraget att förmedla den aktuella bostadsrätten. I sedvanlig ordning inhämtade han statistik från massmedia över försålda lägenheter och diskuterade även med uppdragsgivaren vad som kunde anses vara ett försiktigt bedömt marknadsvärde. I förevarande fall fanns en lägenhet till salu ovanför den lägenhet som han skulle förmedla. Hans lägenhet är försedd med en balkong mot gatan som är hårt trafikerad medan den andra lägenheten är försedd med två balkonger. Av objektsbeskrivningen till den andra lägenheten kan utläsas att en av de två balkongerna vetter mot gården och att det är ett ostört och fritt läge. Det framgår även att den andra balkongen ligger fritt och utan direkt insyn och med fin utsikt. Utgångspriset för denna lägenhet hade satts till 1 995 000 kr. Med stöd av statistik över försålda lägenheter i området och med hänsyn till utgångspriset på den andra lägenheten som hade en något större boarea och som dessutom hade balkong mot gård, kom han och uppdragsgivaren överens om att bestämma utgångspriset till 1 890 000 kr efter det att han förvissat sig om att uppdragsgivaren var beredd att försälja lägenheten till detta pris. Efter visningen av lägenheten visade det sig att flera spekulanter var intresserade av att förvärva lägenheten, varmed budgivningen påbörjades. Varken han eller uppdragsgivaren hade förväntat sig att spekulanter skulle lämna bud som så kraftigt översteg utgångspriset. Lägenheten såldes slutligen för en köpeskillning om 2 620 000 kr.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en mäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som väsentligt avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset kan det bl.a. leda till att intresserade kunder vilseleds. En sådan prissättning vid marknadsföringen innebär att fastighetsmäklare åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Ärende 1

Mäklare X har under den aktuella perioden förmedlat 41 objekt. Av dessa har i sex fall den procentuella skillnaden mellan utgångspris och köpeskillning uppgått till 40 procent och däröver (högst 53 procent). I 12 fall var skillnaden över 30 procent men under 40 procent, i 14 fall mellan 20 procent och 30 procent och i 8 fall mellan 10 procent och 20 procent. I ett fall understeg skillnaden 5 procent.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att köpeskillningen i samtliga fall överstiger utgångspriset och i ett stort antal fall väsentligt överstiger utgångspriset. Detta ger vid

2005-06-15:2

handen att mäklare X systematiskt använder sig av s.k. lockpriser. Omständigheterna i enskilda fall kan emellertid vara sådana att en mäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen. Vad mäklare X anfört utgör inte några sådana omständigheter. Det förhållandet att uppdragsgivaren förklarat sig villig att sälja till utgångspriset utgör inte något ursäktligt skäl för att ange ett utgångspris som understiger marknadsvärdet. Det gör inte heller det förhållandet att en uppdragsgivare som förutsättning för att en mäklare skall få uppdraget kräver att mäklaren skall ange ett utgångspris som understiger marknadsvärdet.

Vid sådant förhållande finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X genom att i en betydande omfattning ange utgångspriser som väsentligt avviker från köpeskillingen åsidosatt såväl omsorgsplikten som god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

Ärende 2

Fastighetsmäklarnämnden finner ingen anledning att vidta någon ytterligare åtgärd i ärendet.

2005-06-15:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens rätt till provision och återgångsklausul i uppdragsavtal m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljarna av en fastighet som mäklare X har haft i uppdrag att förmedla. Anmälarna har framfört kritik mot mäklare X för att denne framställt krav på provision trots att köparna inte erlagt handpenning i rätt tid och att affären inte fullföljts. Anmälarna har även ifrågasatt provisionens storlek. I en senare inkommen komplettering har anmälarna bl.a. gjort gällande att mäklare X haft kännedom om köparnas bristande ekonomi och att han därför borde ha ”avkrävt” köparna en handpenning motsvarande 10 procent av köpeskillingen vid kontraktstecknandet. Köpekontraktet borde, enligt anmälarna, även ha villkorats för köparnas lån.

Mäklare X har inkommit med yttranden i ärendet och tillbakavisat kritiken. Han har i huvudsak anfört följande.

Anmälarnas påståenden är oriktiga och ogrundade. Han har i allt utfört uppdraget omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Parterna har haft goda möjligheter att överväga villkoren i avtalet. Han hade en genomgång av hela avtalet med säljarna och när sedan parterna träffades gick man tillsammans igenom hela avtalet. Då hinder uppstått för köparna med att betala handpenningen i tid har han haft

täta kontakter med båda parter. Han har gjort allt han kunnat för att förmå köparna att betala i vart fall så snart det varit möjligt. Mäklarfirman har tillställt säljarna provisionsfaktura. Den överenskomna provisionen svarar mot den tidigare tillämpade riksprovisionstaxan. Säljarna har inte haft något att erinra mot den avtalade provisionsatsen och har inte vid något tidigare tillfälle krävt att den skulle reduceras. Det ankommer inte på mäklaren att göra en kreditprövning av köparen.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med bl.a. kopia av uppdragsavtal och köpekontrakt. I uppdragsavtalet finns bl.a. följande klausuler. *Under den tid uppdraget gäller med ensamrätt får detta ej uppsägas eller avbrytas utan mäklarens medgivande. --- Provisionen är förfallen till betalning så snart bindande överlåtelseavtal träffats mellan köpare och säljare dock senast på tillträdesdagen. --- I köpekontraktet, som undertecknats av köparna och säljarna den 15 januari 2005, har parterna avtalat att en handpenning som motsvarar 5 procent av köpeskillingen skall erläggas senast den 21 januari 2005. I § 13 under rubriken Skadestånd finns följande ersättningsklausul *Skulle köparen eller säljaren ej fullborda sina åtaganden enligt detta avtal äger motparten rätt till skälig ersättning. ---**

Vid köparens kontraktsbrott skall säljarens ersättning i första hand regleras ut erlagd handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen, är köparen skyldig att erlægga mellanskillnaden. Understiger skadan handpenningen skall mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen.

Säljaren och köparen är införstådda med att säljaren har att erlægga full mäklarprovision, även om hävning sker enligt denna paragraf, och att provisionskostnaden vid köparens kontraktsbrott ingår i det skadestånd köparen blir skyldig att erlægga till säljaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

En fastighetsmäklare skall, enligt 12 § fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Mäklarens krav på provision

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller provision för fastighetsmäklarens tjänster. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med 12 § fastighetsmäklarlagen.

Uppgifterna i ärendet ger inte anledning att ifrågasätta mäklare Xs agerande i samband med det framställda kravet på provision.

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen skall mäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen om inte annat har avtalats. Av bestämmelsen framgår att det råder avtalsfrihet mellan mäklaren och hans uppdragsgivare i fråga om ersättningen till mäklaren. Det finns inte någon normalpristaxa för mäklartjänster. Fastighetsmäklarnämnden finner inte anledning att rikta någon kritik mot mäklare X beträffande den överenskommelse om provision som träffats mellan parterna genom uppdragsavtalet.

2005-06-15:3

Återgångsvillkor och parternas skadeståndsansvar

Fastighetsmäklaren bör vara uppmärksam på om någon av parterna rimligen bör villkora köpet. För köparens del kan det avse t.ex. besiktning av fastigheten, lån eller försäljning av ett eget objekt. För säljarens del kan det avse anskaffande av ersättningsbostad. Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han haft anledning att ifrågasätta köparnas betalningsförmåga eller att han på annan grund haft anledning att föreslå parterna att infoga återgångsvillkor i köpekontraktet.

Anmälarna har anfört att handpenningen borde ha bestämts till 10 procent av köpeskillingen. Fastighetsmäklarnämnden vill här framhålla att mäklaren har att tillvarata både säljarens och köparens intresse. I detta ligger en skyldighet att inta en neutral roll som opartisk mellanman. Båda parter skall kunna lita på att mäklaren lämnar dem fullständiga och korrekta upplysningar och att han bistår dem båda med åtgärder i den utsträckning som god mäklarsed kräver (se prop. 1994/95:14 s. 41 f.).

Genom den intagna skadeståndsklausulen har parterna avtalat om vad som skall utgöra säljarnas rätt till ersättning vid ett eventuellt avtalsbrott från köparnas sida. Utredningen visar inte att mäklare X haft anledning att vidta ytterligare åtgärder vid kontraktskrivningen.

Uppsägning av uppdragsavtalet

I uppdragsavtalet har angetts att under tiden med ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivare. Ett uppdrag kan emellertid sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte frångå denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Fastighetsmäklarnämnden anser att klausulen utformats så att den kunnat ge uppdragsgivaren den uppfattningen att denne inte utan medgivande från fastighetsmäklaren får frångå uppdraget under ensamrättstiden. Denna förseelse får dock anses vara ringa.

Övrigt

Vad som kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning

2005-06-15:3**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om oregistrerad medhjälpare****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från företrädare för tretton mäklarfirmor. Anmälarna har framfört kritik mot mäklarfirmorna A och dess VD, mäklare X. Anmälarna gör bl. a. gällande att mäklarfirmorna utnyttjar mäklarassistenter på ett sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed genom att assistenterna ”tar in

uppdrag och i övrigt sköter hela processen självständigt”. Till anmälan har en annonstidning, direktreklam, utskrifter från Internet och annat marknadsföringsmaterial fogats.

I ett av de inskickade reklambladen finns följande text *TILL SALU! Jag har fått uppdraget att sälja ett 1½-planshus i din närhet --- NN, mäklarassistent.*

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet. Han har i huvudsak anfört följande.

Han förnekar att mäklarassistenterna fungerar på det sätt som anmälarna gör gällande. Eftersom anmälarna inte närmare preciserat sina påståenden har han inte någon möjlighet att närmare bemöta anklagelserna. De anmärkningar som framförts är enbart berättigade vad avser den marknadsföring av mäklarassistenter som har skett. Han fick kännedom om kritiken genom ett brev från Mäklarsamfundet som ankom dagarna efter den 11 april 2005. Han tog då omgående kontakt och man kom överens om ett möte den 27 april 2005 för att diskutera de felaktigheter eller tveksamheter som till äventyrs fanns enligt organisationens uppfattning. Genom en journalist fick han information om att en anmälan gjorts till Fastighetsmäklarnämnden. Han hämtade anmälan personligen hos nämnden den 25 april 2005 och två dagar senare ägde mötet med Mäklarsamfundet rum. - Han beklagar utformningen av texten i direktreklamen. De instruktioner som han lämnat till den administrativa personalen hos bolaget har inte gått fram eller har missförstått. Han är emellertid ansvarig för misstaget. Företagets dokument och marknadsföring har ändrats med anledning av de anmärkningar som framförts. Assistenterna skall i första hand avlasta fastighetsmäklaren genom att ta hand om inkommande telefonsamtal och andra mindre kvalificerade arbetsuppgifter som lagen inte ålägger mäklaren att handha. Instruktioner till mäklarassistenter och övriga anställda på bolaget kommer att utarbetas.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran skickat in totalt 16 uppdragsavtal. Samtliga avtal har undertecknats av en registrerad mäklare. I tio av uppdragsavtalen som undertecknats av mäklare X inleds avtalen med följande text. *Undertecknad uppdragsgivare ger härmed Ass. NN/mäklare X (fastighetsmäklaren) i uppdrag att - med ensamrätt - förmedla försäljningen av -- . Under namnteckningen finns följande namnförtydligande. Ass.NN/mäklare X.*

Mäklarassistent

Mäklare X har även skickat in en senare upprättad reklamfolder som skall visa på de ändringar som gjorts. Texten lyder *Vi på mäklarföretaget A har fått uppdraget att sälja en 1½-plansvilla --- Ansv mäklare är mäklare X. Är du eller någon i din omgivning intresserad av att byta boende. För tidsbokning eller frågor rörande bostaden, kontakta oss. Under en porträttbild finns följande hänvisning NN, Mäklarassistent Tel --- Välkommen!*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Lagstiftaren har öppnat en möjlighet för mäklaren att låta en oregistrerad medhjälpare under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till uppdraget. Mäklaren ansvarar inom ramen för god fastighetsmäklarsed mot både köpare och säljare oavsett om han utför allt arbete själv eller om han väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag. I kontakterna utåt får mäklarens biträde inte uppfattas som annat än bud för mäklaren

2005-06-15:4

och inte som den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna. Det är endast arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget som kan överlämnas till medhjälpare. Som en generell förutsättning bör gälla att uppgiften uttryckligen skall delegeras i varje enskilt fall samt att så får ske först sedan mäklaren bedömt att medhjälparen har tillräcklig kompetens för uppgiften. Mäklaren måste ha kontroll över utförandet för att vid behov kunna ingripa. Allmänt måste gälla att medhjälparen skall uppträda på sådant sätt att det står helt klart vem som är ansvarig mäklare och att han själv är just bara medhjälpare (se prop. 1994/95:14 s. 43-45). Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att överlåta riktade visningar till en oregistrerad medhjälpare (se 2003-10-15:1 i FMNs årsbok för 2003, med hänvisning till 2002-11-06:2 i FMNs årsbok för 2002).

Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han låtit mäklarassistenter utföra sådana moment som det ålegat honom att utföra själv. Vad angår marknadsföringen kan Fastighetsmäklarnämnden konstatera att den exponerat mäklarassistenter på ett vilseledande sätt. Mäklare X har också medgivit att företagets direktreklam varit missvisande beträffande assistenternas arbetsuppgifter och ansvar. Nämnden anser att även uppdragsavtalen utformats på ett oklart sätt genom att assistenten nämns tillsammans med fastighetsmäklaren på ett sätt som kan vilseleda om assistentens roll. Vid en samlad bedömning av hur mäklarassistenten exponerats finner nämnden att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Han skall därför meddelas varning.

Ordföranden, en ledamot och föredraganden är skiljaktiga och anför följande.

Vi instämmer i kritiken vad gäller den vilseledande exponeringen av mäklarassistenter i marknadsföringen och övriga handlingar men konstaterar att det i reklammeddelandet och i uppdragsavtalet ändå framgår att den angivna medhjälparen är mäklarassistent. Förseelsen kan därför anses som ringa och motiverar inte någon särskild påföljd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2005-06-15:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om återgångsvillkor i köpekontrakt samt villkor i tilläggsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

En köpare har i en anmälan kritiserat mäklare X och uppgett bl.a. att återgångsklausulen i köpekontraktet varit otydlig och att mäklare X inte förmått förklara dess innebörd och konsekvenser. Anmälaren har gett in bl.a. en omfattande mailkorrespondens med mäklare X och köpekontrakt.

I köpekontraktet anges i återgångsklausulen bl.a. följande.

”Säljaren ger köparen rätt att, på egen bekostnad, låta besiktiga fastigheten med certifierad besiktningsman senast den 2004-08-17. Om besiktningsmannen anmärker på fukt-/mögelskador, konstruktions- material- eller utförandefel med av besiktningsmannen beräknad åtgärdskostnad som överstiger 3 000 kr, har köparen rätt att låta köpet återgå. ---

Köparens rätt till återgång av köpet enligt ovan gäller inte om säljaren förbinder sig att på tillträdesdagen erlagga kontant till köparen den del av åtgärdskostnaderna som överstiger 3 000 kr.”

Mäklare X har gett in bl.a. ett tilläggsavtal, hon har tillbakavisat kritiken och anfört bl.a. följande. Hon har informerat parterna om köparens omfattande undersökningsplikt samt säljarens ”upplysningsskyldighet” och rekommenderade anmälaren att låta en sakkunnig besiktningsman besiktiga fastigheten. Hon upprättade ett köpekontrakt mellan parterna innehållande en besiktningsklausul med återgångs rätt. Innan köpekontraktet tecknades, gick hon noga igenom klausulen med anmälaren och hennes far. Efter besiktningen påtalade anmälaren att hon ville att säljaren skulle åtgärda vissa fel som framkommit vid besiktningen enligt en av anmälaren upprättad lista. Parterna kom muntligen överens om vad säljaren skulle åtgärda och hon upprättade ett tilläggsavtal med parternas överenskommelse och skickade avtalet per post till anmälaren för undertecknande.

I tilläggsavtalet anges att säljaren före tillträdesdagen skall tillse och bekosta vissa specificerade åtgärder som är uppräknade såsom ”kantlist på platonmatta runt grundmuren saknas idag och skall sättas dit”. Det saknas anvisningar om vad som skall hända om inte åtgärderna genomförs. Avtalet är inte undertecknat av parterna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandling.

I det icke undertecknade tilläggsavtalet anges att säljaren före tillträdesdagen skall tillse och bekosta vissa specificerade åtgärder. Det saknas dock anvisning om vad som skall hända om inte åtgärderna genomförs före tillträdet. För denna brist kan inte mäklare X undgå att kritiseras.

Återgångsklausulen har givits en alltför oklar innebörd. Inledningsvis ges köparen rätt att vid en sista tidpunkt låta besiktiga fastigheten och för det fall vissa fel med beräknad åtgärdskostnad överstigande 3 000 kr skulle uppstå ges köparen rätt att låta köpet återgå. Emellertid anges även att ”Köparens rätt till återgång av köpet enligt ovan gäller inte om säljaren förbinder sig att på tillträdesdagen erlagga kontant till

2005-06-15:5

köparen den del av åtgärdskostnaderna som överstiger 3 000 kr”. Klausulens lydelse är motsägelsefull och otydlig. Motsägelsefull i det att köparens rätt att låta köpet återgå återtas under vissa förhållanden och otydlig i det att det inte klart framgår när i tiden säljaren har att ge tillkänna sin förbindelse att stå för kostnaderna. Detta är otillfredsställande.

Vid villkorade köp åligger det mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen. Mäklare X har utformat återgångsvillkoret på ett sätt som medför dels att köparen i visst fall betas möjligheten till återgång, dels kan sväva i ovisshet om vilka tidsaspekter som gäller. Mäklaren skall utforma villkoren i kontraktet på sådant sätt att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår. Så har inte skett i detta fall och för det skall mäklare X varnas.

2005-06-15:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling i egen förening

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

En anonym och en namngiven anmälare har påpekat för Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X förmedlar bostäder i den bostadsrättsförening där han är bosatt och medlem.

Mäklare X har yttrat sig och medger att han förmedlat och alltjämt förmedlar bostadsrättslägenheter i den förening där han själv är medlem. Han *hävdar dock bestämt att denna verksamhet inte strider mot kravet på [hans] opartiskhet eller i övrigt mot god fastighetsmäklarsed.*

Han hänvisar till Fastighetsmäklarnämndens tidigare beslut och anser att dessa inte rimligen [kan] uppfattas som prejudicerande för alla de situationer då en fastighetsmäklare har en intressegemenskap med en förening eller annan organisation som förmedlingsobjektet tillhör.--- I konsekvens med ett sådant synsätt borde det i så fall också vara förbjudet för en mäklare att åta sig förmedlingsuppdrag i de många tänkbara fall där han har en intressegemenskap eller förmedla objekt till någon som han har en intressegemenskap med.

Han ställer vidare frågan om besluten skulle innebära att mäklaren är förhindrad att ta ex åta sig ett uppdrag av någon som är medlem i samma villaägareförening, rotaryförening eller idrottsförening som mäklaren?

Han besvarar själv frågan med att det avgörande för frågan om när en mäklare kan anses jävig i situationer varom nu är fråga, är om det finns en risk för att han frångår sin ställning som opartisk mellanman. I mitt fall är situationen den att jag är medlem i en bostadsrättsförening, vars verksamhet omfattar 688 lägenheter. Jag har

inga, och har heller aldrig haft, några funktioner i föreningen. Mitt "engagemang" i föreningen inskränker sig alltså till att nyttja en av föreningens totalt 688 lägenheter.

Han anser sig inte påverkas av ovidkommande hänsyn eller vara partisk när han förmedlar bostadsrätter i den egna föreningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 12 § fastighetsmäklarlagen stadgas att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

I 14 § samma lag stadgas i andra stycket att en mäklare inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Fastighetsmäklarnämnden har i flera tidigare beslut prövat frågan om mäklares förmedling av objekt i den förening mäklaren själv är medlem se bl.a. 2003-02-26:4 i FMNs årsbok för 2003. Beslutet har prövats av länsrätten som funnit att agerandet stred mot 12 § fastighetsmäklarlagen. Kammarrätten beviljade inte prövningstillstånd.

Nämnden har i sina tidigare beslut funnit att det finns en risk för att en mäklare vid förmedling av bostadsrättslägenheter i den förening där mäklaren själv är medlem påverkas av ovidkommande hänsyn och därigenom frångår sin ställning som neutral mellanman, vilket är ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare. Det finns inte skäl att göra någon annan bedömning i detta fall. Mäklare X skall därför meddelas varning.

2005-08-24:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppsägning av uppdragsavtal samt överlämnande av spekulantlista

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan har mäklare X kritiserats för bl.a. sin underlåtenhet att medge uppdragsgivarens uppsägning av ensamrättsavtalet och att inte ge uppdragsgivaren spekulantlistan före avtalstidens utgång. Till anmälan är fogad bl.a. uppdragsavtal med ensamrätt.

I uppdragsavtalet anges att avtalstiden omfattar tre månader med ensamrätt. "Efter denna dag gäller förmedlingsuppdraget tills vidare – utan ensamrätt – tills uppsägning sker."

Mäklare X har yttrat sig, tillbakavisat kritiken samt inkommit med ett brev från en tidigare anställd.

2005-08-24:2

Mäklare X har i huvudsak anfört följande. Jag har aldrig nekat uppdragsgivaren att säga upp avtalet men däremot var jag inte villig att gå med på de villkor som hon begärde. Jag ville att hon skulle ersätta mig för de kostnader och utlägg jag hade haft för annonsering mm. Detta gick uppdragsgivaren inte med på och därefter har saken inte diskuterats. Spekulantlistan fick uppdragsgivaren när avtalet gick ut. Vi sammanställde då samtliga namn på de som vi haft kontakt med. Uppdragsgivaren har inte nekats en spekulantlista.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Även om det finns ett villkor om att uppdraget skall gälla under viss angiven tid kan det sägas upp i förtid av såväl mäklaren som uppdragsgivaren. Om det inte finns acceptabla skäl för en uppsägning kan mäklaren vara berättigad till skadestånd.

En mäklare har alltså ingen rätt att kräva att få fullfölja uppdraget om det sagts upp av uppdragsgivaren men kan ha rätt till ersättning om uppsägningen varit ogrundad. Ersättningen kan avse faktiska kostnader som mäklaren haft, t.ex. för annonsering.

Vid en uppsägning från uppdragsgivarens sida åligger det mäklaren att ge denne besked om sin inställning till uppsägningen. Mäklaren skall då också ge uppdragsgivaren besked om vilka krav som ställs eller kan komma att ställas i anledning av uppsägningen. Enligt Fastighetsmäklarnämnden skall mäklaren skriftligen bekräfta mottagandet av uppsägningen och ge besked om sina eventuella krav. Om mäklaren avser att kräva ersättning för den händelse fastigheten blir såld till någon köpare som mäklaren anser sig ha anvisat skall uppdragsgivaren även få en spekulantlista.

Mäklare X har uppgett att uppdragsgivaren sagt upp förmedlingsuppdraget men att de inte kom överens om vilken ersättning uppdragsgivaren skulle erlägga. Detta jämte det förhållandet att mäklaren inte skriftligen bekräftat uppsägningen, ger stöd för anmälarens uppfattning att hon förvägrats att säga upp avtalet i förtid. Ett sådant beteende strider mot god fastighetsmäklarsed. Mäklaren har också förvägrat uppdragsgivaren en spekulantlista före ensamrättstidens utgång. Även i detta avseende har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Mäklare X skall meddelas varning för att hon i strid med god fastighetsmäklarsed förvägrat uppdragsgivaren att säga upp uppdragsavtalet i förtid samt underlåtit att överlämna en spekulantlista före ensamrättstidens utgång.

2005-08-24:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling till närstående

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Ärende 1

Fastighetsmäklarnämnden beslutar att meddela mäklare X varning. Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning avseende mäklare Y.

Ärende 2

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Två anonyma anmälare har framfört klagomål över mäklare Ys och mäklare Xs inblandning i, såsom Fastighetsmäklarnämnden förstår, en fastighetsöverlåtelse. Mäklare Y och mäklare X har förelagts att besvara Fastighetsmäklarnämndens frågor.

Mäklare Y och mäklare X har besvarat Fastighetsmäklarnämndens föreläggande och anfört följande.

I ärende 2 har varken mäklare X eller mäklare Y haft något förmedlingsuppdrag. Ingen förmedling har såvitt de känner till skett avseende den fastigheten.

I ärende 1 har mäklare Y inte haft förmedlingsuppdraget. Mäklare X har haft ett förmedlingsuppdrag som han avsåg sig när hans syster och dennes sambo blev intresserade av att förvärva fastigheten. Han har inte medverkat vid kontraktsskrivningen mellan säljaren och sin syster och hennes sambo. Han har inte inkommit med en anmälan eftersom han inte förmedlat till någon närstående. Ingivet är bl.a. uppdragsavtal, köpekontrakt och uppsägning av uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 13 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren inte får förmedla en fastighet till någon närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen. Om någon mäklaren närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, skall mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s 78f) framgår att om mäklaren säger upp förmedlingsavtalet därför att han eller en honom närstående vill förvärva fastigheten, skall mäklaren enligt 13 § andra stycket anmäla sitt eller den närståendes förvärv till tillsynsmyndigheten. Det handlar om känsliga situationer som ovillkorligen bör komma till tillsynsmyndighetens kännedom. Bestämmelsen syftar bl.a. till att motverka risker för att förbudet mot självinträde kringgås.

Av utredningen och av mäklare Xs egna uppgifter framgår att han haft i uppdrag att förmedla fastigheten men också att han avsåg sig uppdraget några dagar före kontraktsskrivningen, vilken enligt uppgift – som Fastighetsmäklarnämnden inte finner anledning att ifrågasätta – skedde med hjälp av Sparbankens jurist. Någon anmälan enligt 13 § fastighetsmäklarlagen gjorde mäklare X emellertid inte och för detta skall han varnas.

Mäklare Y har enligt utredningen inte haft något förmedlingsuppdrag eller på något annat sätt medverkat i förmedlingen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning avseende honom.

2005-08-24:3

I ärende 2 har varken mäklare X eller mäklare Y enligt egna uppgifter haft något förmedlingsuppdrag. Fastighetsmäklarnämnden finner ingen anledning att ifrågasätta deras uppgifter. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2005-08-24:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling i närståendes förening

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

En anonym och en namngiven anmälare har påpekat för Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X förmedlar bostäder i den bostadsrättsförening där han är bosatt, är revisorssuppleant och har sitt kontor.

Mäklare X har yttrat sig och medgivit att han var revisorssuppleant i föreningen fram till den 28 april 2005. Eftersom han är jurist och har kontoret i området, har han fått i uppdrag att granska föreningens redovisning och förvaltning i syfte att ge upplysning om redovisningens tillförlitlighet och om styrelsens sätt att förvalta organisationen. Han är inte underordnad eller beroende av föreningen eller någon styrelseledamot. Därför, menar han, kan det inte finnas någon risk för att han i egenskap av mäklare skulle ha påverkats av ovidkommande hänsyn och därigenom frångått ställningen som neutral mellanman. Han vidgår att hans hustru är innehavare till en bostadsrättslägenhet i föreningen men uppger att han själv bor och är mantalsskriven på annan ort. Han bor eller vistas i lägenheten periodvis tillsammans med sin hustru. Han anser sig ha utfört mäklaruppdragen omsorgsfullt och i allt iakttagit god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 12 § fastighetsmäklarlagen stadgas att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

I 14 § samma lag stadgas i andra stycket att en mäklare inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Mäklare X är inte själv medlem i den aktuella bostadsrättsföreningen utan det är hans hustru som är medlem. Mäklare X var dock enligt utdrag ur Statens person- och adressregister folkbokförd på hustruns lägenhetsadress fram till den 26 april 2005. Han har sitt kontor i området och har under den period han förmedlat bostadsrätter i föreningen varit revisorssuppleant i samma förening.

Fastighetsmäklarnämnden har i flera tidigare beslut prövat frågan om mäklares förmedling av objekt i den förening mäklaren själv är medlem, se bl.a. 2003-02-26:4 i

FMNs årsbok för 2003. Beslutet har prövats av länsrätten som funnit att agerandet stred mot 12 § fastighetsmäklarlagen. Kammarrätten beviljade inte prövningstillstånd.

Fastighetsmäklarnämnden har i sina tidigare beslut funnit att det finns en risk för att en mäklare vid förmedling av bostadsrättslägenheter i den förening där mäklaren själv är medlem påverkas av ovidkommande hänsyn och därigenom frångår sin ställning som neutral mellanman, vilket är ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare. Det finns inte skäl att göra någon annan bedömning när det är en till mäklaren närstående och samboende som är medlem i föreningen. Mäklare X skall därför meddelas varning.

2005-08-24:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om närståendeförmedling

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning

Bakgrund

Genom anmälningar och i dagspress har uppgifter framförts att mäklare X förmedlat ett dödsbos fastigheter alltför billigt till bl.a. sin sambo. Dessutom skulle mäklare X ha värderat fastigheterna. På en av fastigheterna har en stor skylt med reklam för mäklare Xs mäklarfirma satts upp. Vidare påstås att ett företagshotell har förmedlats av mäklare X till bl.a. hans sambo.

Mäklare X har besvarat Fastighetsmäklarnämndens föreläggande och bl.a. gett in en dementi från dödsboet, ett utlåtande från NN och ett från nn samt angett bl.a. följande.

Dödsboets fastigheter har inte förmedlats av någon fastighetsmäklare. Mäklare X har inte varit aktiv i samband med överlåtelserna och ej heller utfört någon värdering. Dödsboet har i en dementi ställt till Kb förnekat mäklare Xs inblandning.

Angående företagshotellet medger mäklare X att han har förmedlat fastigheten till bl.a. sin sambo. Sambon bedriver tillsammans med annan ett enkelt bolag i fastighetsbranschen. Uppdragsavtalet var muntligt vilket är tillåtet i kommersiella förhållanden. Säljaren var medveten om och accepterade att förmedlingen skedde till en mäklare X närstående person. Säljaren biträdades även av advokat. 13 § fastighetsmäklarlagen är dispositiv i kommersiella förhållanden och det konsumentskydd som ges parterna i 4 § samma lag har ingen relevans i kommersiella förhållanden utan kan avtalas bort, vilket är gjort i föreliggande fall.

Handlingarna

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av ingivna tidningsartiklar.

2005-08-24:4

Mäklare X har givit in en handling undertecknad av två personer som uppger sig företräda dödsboet och av den framgår bl.a. följande. Mäklarfirmen A har inte genomfört någon värdering eller på annat sätt deltagit eller medverkat vid försäljningen av de två fastigheterna och vi har ingen avsikt att anmäla, eller på annat sätt rikta kritik mot mäklarfirmen A mäklare X.

Mäklare Xs ombud har gett in rättsutlåtande från NN och nn. I sin begäran om yttrande från dem framförde han följande.

”FML innehåller tre olika typer av civilrättsliga regler, vilket delvis beror på att lagen är tillämplig såväl i konsumentförhållanden som vid kommersiell förmedling. Det finns dels regler som är helt och hållet dispositiva, dels regler som endast gäller i konsumentförhållanden och således inte alls är tillämpliga i kommersiella förhållanden, dels regler som är dispositiva i kommersiella förhållanden men tvingande i konsumentförhållanden. Lagtekniskt hör 13-15 §§ FML till den sistnämnda kategorin.

4 § FML anger att lagens bestämmelser inte får frångås till nackdel för konsument. Bestämmelsen träffar således även den civilrättsliga bestämmelsen i 13 § FML. Skyddsobjektet för 13 § 1 st FML är säljaren, som inte skall behöva räkna med att mäklaren tar otillbörlig hänsyn till sin närstående köpare. Samma sak gäller för regeln i 13 § 2 st. FML. Syftet med denna bestämmelse är att FMN skall kunna kontrollera att regeln i 1 st inte kringgås.

I kommersiella förhållanden finns inte det skyddsintresse som 13 § FML är avsett att skydda. Den kommersielle säljaren är fullt kapabel att själv kunna ta tillvara sina intressen, utan inblandning av tvingande konsumentskyddsregler. I förevarande fall har säljaren varit medveten om och accepterat att förmedling skedde till en mäklaren närstående person. Säljaren företrädde dessutom av advokat”.

Utlåtandet från NN lyder enligt följande.

Här kommer ett kort svar. I 4 § FML sägs att lagens regler inte får frångås till nackdel för konsument som säljer en fastighet som han har innehaft huvudsakligen för enskilt bruk. Den enligt min mening självklara utgångspunkten är att reglerna motsatsvis får frångås, då säljaren inte är en konsument. Den regel som parterna i det aktuella fallet frångått är 13 § 1 st FML, som innehåller ett förbud mot självinträde och mot förmedling till närstående. Den risk som regeln skall gardera uppdragsgivaren mot är att mäklaren tar otillbörliga hänsyn på grund av egenintresse. Det kan vara förståeligt, att denna regel är tvingande när säljaren är konsument, eftersom konsument förutsätts vara mindre kapabel att ta sina intressen till vara. När uppdragsgivaren inte är konsument får man förutsätta att han är kapabel att bevara sina egna intressen. Jag har då mycket svårt att se, varför en sådan part inte skall kunna gå med på att en mäklare självinträder eller förmedlar till närstående. Det kan tilläggas att till och med självinträde var fullt tillåtet enligt 1984 års FML, även då uppdragsgivaren var konsument. Om lagstiftaren avsett att den nya regeln i 13 § 1 st FML skulle vara generellt tvingande, skulle detta ha sagts klart ut i lagtexten eller i förarbetena; detta är inte fallet.

Utlåtandet från nn lyder enligt följande.

Jag delar den uppfattning som du redovisar i mailet. 13 § FML bör betraktas som dispositiv i en relation som den aktuella.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 11 § fastighetsmäklarlagen stadgas att ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen.

I lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 39) anges att om parterna är näringsidkare gäller inget skriftlighetskrav avseende uppdragsavtalet.

Mäklare X har enligt uppgift ingått ett muntligt uppdragsavtal med en näringsidkare och inget skriftlighetskrav föreligger således.

I 13 § fastighetsmäklarlagen stadgas att en mäklare inte får köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. Han får inte heller förmedla en fastighet till någon som är att anse som närstående enligt i 4 kap. 3 § konkurslagen.

I 13 § andra stycket samma lag anges att om mäklaren eller honom närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, skall mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

I förarbetena till 13 § fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 77) anges att paragrafen innehåller en ny bestämmelse. Den nya regeln innebär ett ovillkorligt förbud mot s.k. självinträde och mot förmedling till närstående köpare. Vidare föreskrivs en anmälningsskyldighet för mäklare, om denne eller en honom närstående förvärvar en fastighet från en tidigare uppdragsgivare.

Varken i paragrafen eller dess förarbeten görs någon åtskillnad mellan olika typer av fastigheter, kommersiella eller sådana som används huvudsakligen för enskilt bruk, eller om köpare eller säljare är näringsidkare eller konsumenter.

De närmare överväganden som ligger bakom 13 § fastighetsmäklarlagen har i propositionen (s. 50 ff) uttryckts bl.a. enligt följande. En rätt för mäklaren att själv träda in som köpare av ett objekt han har fått i uppdrag att förmedla skulle vara oförenlig med synen på mäklarrollen. Det kan med fog ifrågasättas om en mäklare har möjlighet att leva upp till rollen som en opartisk mellanman ens vid förmedling av en fastighet som han själv är intresserad av att köpa. Den säljare som vänder sig till en mäklare för att få dennes sakkunniga hjälp med förmedlingen av en fastighet skall kunna utgå ifrån att mäklaren agerar alltigenom objektivt och inte blandar in eller låter sig påverkas av egna intressen. Detta är för övrigt inte minst viktigt för tilltron till mäklarkåren som helhet. Situationen är principiellt densamma när någon närstående till mäklaren visar intresse för dennes förmedlingsobjekt. Inte heller i den situationen finns det nämligen anledning att räkna med att en mäklare skall kunna leva upp till rollen som opartisk mellanman och tillgodose säljarens intresse i lika mån som den närståendes.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning är förbudet mot självinträde och förmedling till närstående ovillkorligt och oberoende av vem eller vilka som är köpare och säljare. 13 § fastighetsmäklarlagen är således tillämplig i förevarande fall.

Ostridigt i ärendet är att mäklare X har förmedlat en fastighet till sin sambo och att han inte har anmält förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

Mäklare X skulle emellertid ha sagt upp förmedlingsavtalet när det blev aktuellt att förmedla till sambon och därefter anmält förvärvet till nämnden. Så har inte skett och för detta skall han varnas.

2005-08-24:5

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2005-08-24:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om närståendeförmedling

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

En anmälare har uppmärksammat Fastighetsmäklarnämnden på att mäklare X förmedlar en fastighet från ett syskon.

Mäklare X har besvarat Fastighetsmäklarnämndens föreläggande och inkommit med objektsbeskrivning och köpekontrakt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

I 14 § samma lag anges att en fastighetsmäklare inte får bedriva handel med fastigheter.

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 53f) anges att förbudet mot fastighetshandel grundar sig på att mäklaren vid handel med egna fastigheter inte kan anses motsvara spekulanternas berättigade krav på att han i sin yrkesroll skall kunna uppträda som en opartisk och neutral mellanman. Av betydelse är att mäklaren inte skall bedriva någon verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att han påverkas av ovidkommande intressen och att hans opartiska ställning äventyras. Kammarrätten har i två domar som meddelades den 21 september 2004 uttalat att det finns en risk för att en mäklare vid förmedling av en närståendes fastighet kan komma att påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härigenom kan komma att äventyras. Förfarandet är således inte lämpligt, konstaterar domstolen. I de två målen hade emellertid respektive mäklare följt reglerna i Konsumentverkets riktlinjer för tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster i konsumentförhållanden, KOVFS 1996:4, p 11.2. Där anges följande: Vid marknadsföring av eget och/eller närståendes objekt skall upplysning lämnas om att objektet överläts från mäklaren eller från honom närstående. I köpekontraktet skall anges att fastighetsmäklaren eller honom närstående är avtalspart.

Kammarrätten har funnit att rättssäkerhetsskäl talar för att otydligheten i lagstiftningen inte skall drabba en enskild mäklare som i övrigt följt fastighetsmäklarlagen och som agerat i enlighet med riktlinjerna. Beslutade varningar har därför undanröjts (Kammarrätten i Stockholm mål nr 6721-03, se även mål nr 2226-04).

Av den ingivna objektsbeskrivningen framgår under Övrigt: Säljarna är till mäklaren närstående personer.

Av köpekontraktet framgår under Närståendeförmedling i § 16: Köparen är informerad om att säljaren är närstående till mäklaren.

Även om närståendeförmedling anses vara olämpligt skall enligt kammarrättens praxis mäklare inte varnas härför, varför ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2005-08-24:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklarens informationsskyldighet m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har med anledning av en tidningsartikel initierat en granskning av de förmedlingsuppdrag mäklare X har erhållit avseende bostadsrätterna i den bostadsrättsförening som nämns i tidningsartikeln, ärende 1. Nämnden har begärt in handlingar i fem av dessa förmedlingsuppdrag.

Köparna av bostadsrätterna till lägenheterna nummer 1, 4, 6 och 16 i den ovan nämnda föreningen har i skilda anmälningar till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare Xs agerande i samband med förmedlingarna av bostadsrätterna i föreningen, ärende 2, ärende 3, ärende 4 och ärende 5.

Uppgifter i anmälningarna

Anmälarna har sammanfattningsvis anfört följande.

Under perioden maj 2003 till mars 2004 förmedlade mäklare X samtliga tolv bostadsrätter i föreningen. Säljare var ett aktiebolag. Mäklare X hanterade vidare, på uppdrag av den dåvarande styrelsen, uthyrningen av den stora lokalen på bottenplan i fastigheten. Säljaren och föreningens styrelse representerades av en och samma person. Föreningen försattes i konkurs den 6 april 2004. Mäklare X har vid försäljningarna av bostadsrätterna inte utfört sitt uppdrag i enlighet med vad som stadgas i fastighetsmäklarlagen. Uppdraget har inte utförts omsorgsfullt och mäklare X har inte iakttagit god fastighetsmäklarsed. Mäklare X har vidare enbart beaktat säljarens intressen.

Föreningen var på obestånd redan år 2003 på grund av att ingen lokalhyra erlades detta år. Den ekonomiska situationen var en helt annan än vad som angavs i den ekonomiska planen. Mäklare X borde i vart fall ha granskat en delårsrapport för föreningen. Vid en sådan granskning skulle mäklare X ha uppmärksammat föreningens kritiska situation. Informationen borde ha förmedlats till potentiella köpare. På en direkt fråga till mäklare X fick de till svar att endast den ekonomiska planen fanns att tillgå. Mäklare X borde ha tillmötesgått deras förfrågan om en delårsrapport.

2005-08-24:6

Efter att den nya styrelsen tillträtt i januari 2004 gick föreningens jurist igenom föreningens ekonomi. Därvid framkom att föreningens lån inte låg hos föreningen utan hos säljaren. Säljaren hade i sin tur belånat fastigheten hos två banker. Orsaken till att lånen inte låg direkt hos föreningen var att ingen bank beviljat föreningen lån, bl.a. med anledning av att den ekonomiska planen var bristfälligt upprättad. Sedan tvist mellan föreningen och säljaren uppkommit upphörde säljaren att betala ränta till bankerna för föreningens lån. Bankerna sade då upp lånen till omedelbar betalning. En konkurs var oundviklig eftersom föreningen inte beviljades egna lån. Mäklare X har känt till, eller borde i vart fall ha känt till, att föreningens lån inte låg hos föreningen. Med denna vetskap borde han ha insett föreningens prekära situation. Han borde även ha förmedlat denna information till potentiella köpare.

Mäklare X har konfronterats med denna uppgift i brev av den 2 april 2004. Mäklare X har i ett bemötande av uppgiften felaktigt påstått att det skulle föreligga ett koncernförhållande mellan föreningen och säljaren. Hade säljaren varit ett dotterbolag till föreningen hade samtliga köpeskillingar till bostadsrätterna direkt tillfallit föreningen. Köpeskillingarna tillföll emellertid inte föreningen. Detta borde mäklare X ha förstått.

När Mäklare X fick i exklusivt uppdrag att förmedla samtliga bostadsrätter i föreningen måste han ha förstått att det inte var fråga om en ”normal” bostadsrättsbildning. Föreningen bildades dagen före det att de nya lagreglerna, som innebär att de individer som bildar en bostadsrättsförening måste vara folkbokförda på adressen, trädde i kraft. Denna vetskap förmedlade mäklare X emellertid inte vid försäljningarna av bostadsrätterna. Vid visningen av bostadsrätterna visades endast två bostadsrätter i föreningen. Förklaringen till de två tomma och nyrenoverade lägenheterna var att säljaren hade låtit renovera lokaler som säljaren tidigare hade använt som kontor. Detta var dock inte sant. Lägenheterna har aldrig använts som kontor av säljaren. Fastigheten köptes nämligen upp och fiktiva hyresgäster erhöll en rätt att förvärva sina hyresrätter med bostadsrätt. Efter försäljning till ett amerikanskt bolag förvärvades lägenheterna av säljaren, som i sin tur sålde bostadsrätterna vidare till privatpersoner. Denna information hade varit av stort intresse för dem som köpare.

Boende i fastigheten hade ingen representant i föreningens styrelse. Detta måste mäklare X ha känt till eftersom han hade i uppdrag att försälja samtliga bostadsrätter i föreningen. Sedan mitten av år 2003 hade föreningens medlemmar (dvs. personer som tidigare köpt sina bostadsrätter via mäklare X) dessutom gjort ideliga påstötningar hos bl.a. styrelsens företrädare för att få till stånd en ny styrelse bestående av boende i fastigheten. Trots detta kallade den dåvarande styrelsen inte till någon extra föreningsstämma. Till slut fick medlemmarna till stånd en extra stämma den 22 januari 2004. Mäklare X borde ha upplyst dem om att föreningen för närvarande inte bestod av boende i fastigheten.

Säljaren är ett helägt dotterbolag till ett aktiebolag som ägs av en person som har blivit utesluten ur advokatsamfundet. Vid tidpunkten för försäljningarna hade denna person figurerat i flera offentliga sammanhang. Han har även dömts till ett års fängelse för penninghäleri. Denna person har under hela processen företrätt föreningens styrelse. Mäklare X måste ha känt till ovan nämnda persons involvering i föreningen samt dennes klandervärda bakgrund. Mäklare X borde ha informerat dem om dessa förhållanden. Det kan även ifrågasättas om mäklare X överhuvudtaget borde ha åtagit sig uppdragen.

Vid försäljningarna intygade mäklare X att de båda lokalerna i fastigheten var uthyrda. Detta framgår även av köpeavtalen och objektsbeskrivningarna. Det visade sig dock att det inte hade bedrivits någon verksamhet i den stora lokalen under lång tid. Enligt den ekonomiska planen skulle lokalen inbringa en hyra på 893 000 kr per år. Lokalen var uthyrd till ett aktiebolag som företräddes av samma person som företrädde den gamla styrelsen och säljaren. Bolaget hyrde lokalen från mars 2003 till december 2003. Under denna tid erlades ingen hyra till föreningen. Ersättning för denna hyresintäkt har heller aldrig kommit föreningen till godo. Mäklare X har känt till, eller borde i vart fall ha känt till, att det inte bedrevs någon verksamhet i lokalen. Han borde även ha undersökt vilket bolag det var som hyrde lokalen. Vid vetskap om att ingen verksamhet bedrevs och att hyreskontrakt var tecknat med ett "närstående" bolag till säljaren, borde mäklare X ha insett risken för att de siffror som presenterades i den ekonomiska planen inte stämde överens med verkligheten. De borde även i egenkap av köpare ha blivit upplysta om det verkliga förhållandet. Mäklare X anlätades dessutom för att hyra ut lokalen under hösten 2003, varvid lokalen kom att hyras ut för en årshyra på 560 000 kr. Denna hyra skall jämföras med den i den ekonomiska planen budgeterade och angivna hyran på 893 000 kr. Köparna till bostadsrätterna som förmedlades efter det att lokalen hyrts ut informerades inte om den väsentligt förändrade hyresintäkten. Mäklare X har således medvetet, till säljarna fördel, förtigt viktig information om föreningens ekonomiska situation och budgeterade intäkter.

I objektsbeskrivningarna till bostadsrätterna angavs att det fanns totalt sexton bostadsrätter i fastigheten. Denna uppgift stämde emellertid inte. Fyra av lägenheterna i fastigheten var hyresrätter. Två av dessa var dessutom tvistiga och ärendena var uppe till prövning i hyresnämnden. Hyra erlades därför inte till föreningen utan deponerades. Föreningen erhöll inte heller någon hyra från de andra hyreslägenheterna. Samtliga hyror erlades nämligen till säljaren som utställt reverser avseende dessa lägenheter. Vid en avflyttning skulle säljaren få rätt att sälja lägenheterna som bostadsrätter. Mäklare X borde inför försäljningen av bostadsrätterna ha undersökt förhållandena i föreningen för att säkerställa att riktig information lämnades till dem som köpare. Eftersom två hyresrätter var tvistiga, borde mäklare X ha förstått att föreningen inte fick in någon hyra för dessa lägenheter. En naturlig följdfråga till säljaren hade därvid varit om övriga hyresintäkter kom föreningen till godo i enlighet med den ekonomiska planen. Detta hade varit viktig information till dem som köpare. Det viktigaste hade emellertid varit att få kännedom om reverserna på hyresrätterna som var utställda till säljaren.

Föreningens styrelse varken upprättade eller förde medlemsförteckning eller lägenhetsförteckning. I brist på erforderliga föreningshandlingar kunde den nya styrelsen inte bevilja några nya personer medlemskap i föreningen eller pantförskriva bostadsrätter. Som mäklare till samtliga bostadsrätter i den nybildade föreningen borde mäklare X ha kontrollerat att erforderliga föreningshandlingar fanns upprättade. Genom sitt vårdslösa agerande vidareförmedlade mäklare X osäljbara bostadsrätter.

Vid ett styrelsesammanträde i september 2003 förändrade vidare styrelsen andelstalen för vissa lägenheter. Andelstalen justerades enbart nedåt. Föreningen erhöll således inte de intäkter som kalkylerats i den ekonomiska planen. Beslutet var fattat på ett uppenbart felaktigt sätt. När den nya styrelsen tillträdde justerades andelstalen tillbaka till vad som ursprungligen gällde enligt den ekonomiska planen. Mäklare X har emellertid förmedlat en lägenhet, vars andelstal inte stämde överens med det verkliga

2005-08-24:6

andelstalet. Han borde ha kontrollerat andelstalen innan han förmedlade bostadsrätterna. Skulle han ha gjort det skulle han ha förstått att vissa andelstal var tvungna att justeras tillbaka och att föreningen annars inte skulle få den intäkt som angavs i den ekonomiska planen. Även detta hade varit värdefull information till dem som köpare.

Den nya styrelsen informerade vidare mäklare X om föreningens obestånd den 11 mars 2004. Den 1 april 2004 förmedlade mäklare X trots detta försäljningen av bostadsrätten till lägenhet nummer 11 och 12 i föreningen, då köparna av denna bostadsrätt fick tillträde till lägenheten detta datum.

Köparna av bostadsrätten till lägenhet nummer 4 har särskilt angett följande.

Mäklare X förmedlade deras bostadsrätt strax innan den extra stämman i januari 2004. Han var mycket mån om att det skulle bli en snabb affär. Vid kontraktsskrivningen mötte de säljarens ställföreträdare, tillika föreningens representant. Som svar på deras fråga härom fick de veta att lokalen på bottenvåningen skulle hyras ut för restaurangverksamhet. De informerades dock inte om att lokalhyran skulle komma att avsevärt avvika från vad som angavs i den ekonomiska planen. De fick emellertid veta att den ekonomiska planen följdes och att det inte skulle ske några avgiftshöjningar. Innan de skildes åt fick de en kallelse till den extra föreningsstämman av säljarens ställföreträdare. Det är inte rimligt att tro att mäklare X var ovetande om att en ny styrelse skulle tillträda i januari 2004 och att säljaren därför var angelägen om att samtliga lägenheter skulle säljas innan dess i syfte att undvika att en ny styrelse skulle granska försäljningarna.

Köparna av bostadsrätterna till lägenheterna nummer 4 och 6 har vidare påpekat följande.

I objektsbeskrivningarna till bostadsrätterna anges att fastigheten är stambytt år 2002. Denna uppgift är emellertid felaktig. Lägenhet nummer 14, som var upplåten med hyresrätt vid försäljningarna av de bostadsrätter som de sedermera förvärvade, är inte stambytt. Mäklare X borde ha bett om erforderlig dokumentation kring stambytet före förmedlingen av samtliga bostadsrätter i föreningen. Hade han gjort det skulle han ha sett att fastigheten inte blivit stambytt i sin helhet. Vidare kan nämnas att den erforderliga dokumentationen angående stambytet i fastigheten ännu inte lämnats in hos statsbyggnadskontoret.

Yttrande från Mäklare X

Mäklare X har i yttrande bestritt att han skulle ha agerat i strid med fastighetsmäklarlagen eller med god fastighetsmäklarsed. Han har sammanfattningsvis anfört bl.a. följande till stöd för sin ståndpunkt.

I samband med uppdraget erhöll han en lägenhetsförteckning. Handlingarna är vederbörligen undertecknade av behörig företrädare för föreningen och säljaren. I samband med erhållandet av uppdraget informerades han först om att antalet bostadsrätter inte överensstämde med den kalkyl som redovisades i den ekonomiska planen. Inför de första kontraktsskrivningarna justerade emellertid föreningens företrädare uppgiften och meddelade att samtliga bostadshyresrätter upplåtits med bostadsrätt. Mindre justeringar av den ekonomiska planen och förändringar av andelstalen får göras utan att det påverkar giltigheten av densamma. Det föreligger inte heller något lagligt krav på

att andelstalen tillsammans skall uppgå till 100 procent. Andelstalen utgör endast en beräkningsgrund som en förening fritt kan förfoga över.

Han informerades aldrig om att föreningen genom dess styrelse ändrade antalet bostadsrätter och hyresrätter i föreningen förrän företrädaren för föreningen noterade detta genom en strykning på köpeavtalet. Han erhöll de nya andelstalen först den 2 maj 2003. Det åligger inte en mäklare att kräva att få ta del av en förenings styrelses protokoll m.m. Däremot ålåg det styrelsen att informera honom så att han kunde informera köparna om de rätta förhållandena. Han fick dock inte del av denna information. Med den rättade uppgiften, som tillika innebar något lägre andelsvärden och därmed till köparnas förmån ävenledes lägre avgifter, och av föreningen och säljaren undertecknad dokumentation saknades det anledning för honom att ifrågasätta riktigheten av lämnade uppgifter.

Föreningen har vid bildandet följt lagen, låt vara att lagen sedermera ändrats. Det saknas skäl för en fastighetsmäklare att ifrågasätta en juridiskt korrekt bildad förening. Huruvida det funnits fiktiva hyresgäster saknar han all kännedom om. Han saknar vidare helt kännedom om det amerikanska bolaget. Sagda bolag har inte förekommit i några av de handlingar eller i den information som han erhållit med anledning av förmedlingsuppdragen.

Det ankommer inte heller på en fastighetsmäklare att ifrågasätta en korrekt registrerad förening, en registrerad ekonomisk plan samt säljarnas uppgifter enligt ovan när ingenting framkommer som bort föranleda annan inställning. Vad som förevarit innan en ägare avyttrar en bostadsrätt är knappast något som en fastighetsmäklare kan anses skyldig att utreda.

Föreningen har haft en vederbörligen utsedd styrelse. Denna har befullmäktigat fastighetsförvaltaren att svara för föreningens styrelse. Det är oklart på vilket sätt han borde ha upplyst om att företrädarna för styrelsen inte bodde i fastigheten och i så fall vilken betydelse det skulle ha haft för köparna. Han har vidare hänvisat anmälarna till att ta kontakt med styrelsens ordförande för närmare frågor. En sådan kontakt har även förevarit. Det handlar vidare om en nybildad förening med nyupplåtna bostadsrätter. Förfarandet är inte olik de nyproduktioner som sker genom t.ex. SCB:s försorg med en interimstyrelse som regelmässigt inte bor i fastigheten. Köparna informerades dessutom om att en ny styrelse skulle väljas på en extra föreningsstämma genom anslag i porten, något som även säljaren och föreningens företrädare upplyste köparna om. Han fick dock först den 11 mars 2004 kännedom om att en ny styrelse valts i januari samma år.

Den aktuella föreningen registrerades den 24 mars 1998 och den ekonomiska planen upprättades och registrerades den 24 mars 2003. Den ekonomiska redovisning som förelegat är den ekonomiska planen i vilken redovisas vem som är lagfaren ägare av lägenheterna, nämligen säljaren. I den ekonomiska planen anges vidare att anskaffningskostnaderna grundade sig på kostnaderna av förvärv av samtliga aktier i det bolag som ägde lägenheterna samt kostnaderna att från bolaget förvärva fastigheten. Bolaget är ett av föreningen helägt dotterbolag. Finansieringen skulle ske genom insatser och upptagande av lån. I planen ingår en driftsbudget och en redovisning av fondavsättning. Planen innehåller vidare en lägenhetsförteckning samt redovisar ägarförhållandena och var lånen är placerade. Planen åtföljs av ett lagstadgat intyg

2005-08-24:6

om planens vederhäftighet samt en bilaga ”Sammanställning av statusbesiktning”. Det saknades skäl för honom att ens misstänka att den tidigare styrelsen skulle göra sig skyldig till vad som kanske kommer att bedömas som straffbar gärning. Med beaktande av den information som han erhållit och även förmedlat till köparna saknas det skäl att klandra honom för ägar- och finansieringskonstruktionen. Den ekonomiska planen har dessutom registrerats och PRV har godkänt konstruktionen. Han saknar kännedom om den tidigare styrelsens förehavanden.

Det har inte heller framkommit några omständigheter som bort föranleda honom att ifrågasätta uppgifterna i den ekonomiska planen eller säljarens uppgifter vad gäller de uthyrda lokalerna. Han har vidarebefordrat säljarens uppgifter. Han har inte intygat riktigheten av desamma. Han har inte heller känt till att det inte bedrevs någon verksamhet i lokalerna. Han kan inte uttala sig om huruvida det flutit in hyresintäkter eller inte och om så är fallet varför dessa inte kommit föreningen till godo. Det är emellertid korrekt att föreningen i ett senare skede lämnade honom i uppdrag att förmedla hyresrätten för en lokal i fastigheten. Det åligger emellertid inte en mäklare att upplysa tredje man om vilket hyresavtal som tecknats för en förening.

Den skrivelse som föreningens jurist upprättade den 11 mars 2004 är daterad efter det att bindande köpeavtal kommit till stånd, varför den inte kan tillmätas någon betydelse. Köpeavtalet avseende bostadsrätten till lägenhet nummer 11 och 12 upprättades den 20 januari 2004. Anmälarna har således angett fel datum för förmedlingen. Med anledning av skrivelsen tog han dessutom kontakt med en av Fastighetsmäklarförbundets juridiska experter som meddelade att det inte ankommer på en mäklare att blanda sig i interna angelägenheter som rör en förenings styrelse och medlemmar (se även FastighetsMäklarFakta 4/97 s. 4 f). Ingenting i skrivelsen anger att föreningens existens är hotad utan det anges endast dunkelt att åtgärder kommer att företas. Det saknades därför skäl för honom att vidta någon särskild åtgärd med anledning av skrivelsen. Han har således inte undanhållit köparna av bostadsrätten till lägenhet nummer 11 och 12 någon väsentlig information. Det kan även ifrågasättas om köparna av bostadsrätten skulle ha hävt avtalet vid kännedom om skrivelsen. Köparna blev i meddelande den 15 mars 2004 informerade om att en ny styrelse tillträtt den 22 januari 2004. Detta föranledde dem emellertid inte att kontakta den nya styrelsen.

Det kan inte komma i fråga att en mäklare skall upplysa om att en viss person är eller har varit föremål för en rättegång och därvid dömts för brott.

Han har vidare erhållit en lägenhetsförteckning från föreningen som undertecknats av en av föreningens företrädare. Att en mäklare skulle kontrollera och i förekommande fall strukturera hur en styrelse i en bostadsrättsförening inte blott sköter sina åligganden utan jämväl hur den hanterar handlingar, register m.m. är något som inte vinner stöd i lag eller i mäklarnas utbildning. Det följer inte heller av god fastighetsmäklarsed.

Föreningen upplyste honom om att samtliga lägenheter fått sina stammar bytta.

Den särskilda granskningen

Fastighetsmäklarnämnden har vid den särskilda granskningen granskat handlingarna i förmedlingsuppdragen avseende bostadsrätterna till lägenheterna nummer 2, 4, 6, 7 samt 11 och 12. Något särskilt att notera har därvid inte framkommit.

Fastighetsmäklarnämnden har vidare tagit del av bl.a. köpeavtalen avseende de bostadsrätter som anmälarna förvärvat. Köpekontraktet gällande bostadsrätten till lägenhet nummer 4 undertecknades av samtliga parter den 30 december 2003.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Den särskilda granskningen

Den särskilda granskningen föranleder ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Vad som framkommit med anledning av anmälningarna -fastighetsmäklarens informations- och upplysningsskyldighet

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelser. Enligt 2 § samma lag skall vad som föreskrivs om fastigheter i lagen tillämpas också på bl.a. bostadsrätter.

Ett förvärv av en bostadsrätt handlar i realiteten om ett förvärv av ett medlemskap i en förening med en därtill kopplad nyttjanderätt. Köparen måste ansöka om medlemskap i den ekonomiska föreningen. Medlemskapet ger köparen del i föreningens tillgångar samt gör att denne tillsammans med övriga bostadsrättshavare blir delansvarig för föreningens skulder.

En fastighetsmäklare måste vid förmedling av en bostadsrätt enligt god fastighetsmäklarsed presentera senast tillgängliga årsredovisning för köparen.

I förevarande fall rör det sig om en nybildad bostadsrättsförening, varför någon årsredovisning inte fanns att tillgå. Mäklare X har dock för köparna presenterat den ekonomiska planen samt en därtill hörande lägenhetsförteckning. Anmälarna har vidare hänvisats till att ta kontakt med föreningens styrelse för ytterligare frågor.

Av utredningen i ärendena framgår att köpeavtalet avseende bostadsrätten till lägenhet nummer 4 upprättades den 30 december 2003. Mäklare X hade vid denna tidpunkt förmedlat hyresrätten för lokalen på bottenvåningen i fastigheten. Han var således medveten om att den angivna årshyran i den ekonomiska planen misstämde med flera hundratusen kronor vilket får anses vara en väsentlig del av föreningens intäkter. Trots detta underlät han att upplysa köparna av ovanstående bostadsrätt om detta förhållande. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X härigenom har brutit mot den i 16 § fastighetsmäklarlagen fastslagna upplysningsskyldigheten. För detta skall han varnas.

Anmälarna har kritiserat mäklare Xs agerande på en rad ytterligare punkter. Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Det kan således mot mäklare Xs bestridande inte anses visat att han känt till att den ekonomiska planen i övrigt var missvisande eller att det förekommit eventuella oegentligheter i föreningen. Anmälningarna föranleder därför ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2005-08-24:7

2005-08-24:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter i objektsbeskrivningen m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparna av en bostadsrätt förmedlad av mäklare X har i en anmälan kritiserat hans agerande i samband med förmedlingen. Anmälarna har anfört bl.a. följande.

Enligt annonsen och prospektet skulle bostadsrättens area vara 70 kvm och i köpekontraktet angavs arean till 70 kvm enligt föreningens information. De fick tillträde till bostadsrätten den 3 maj 2004 och den 9 maj deltog de i en föreningsstämma i bostadsrättsföreningen. Ordföranden samt sekreteraren/kassören blev mycket förvånade när de sade att de fått uppgift om att deras bostadsrätt var 70 kvm. De informerades om att uppgiften var felaktig samt att deras bostadsrätt var mindre. Med anledning av denna uppgift kontaktade de skriftligen mäklare X den 18 maj 2004. Den 10 juni 2004 fick de till svar att den uppgivna arean var den som angetts när den tidigare ägaren köpte bostadsrätten för två år sedan. Han anförde inte något om att areans storlek skulle vara föreningens information. Hade mäklare X kontaktat föreningens ordförande hade han fått reda på att bostadsrätten inte var 70 kvm. Mäklare X erbjöd sig att beställa en uppmätning för att fastställa den korrekta arean. Den 1 juli 2004 uppmättes bostadsrättens area till 66 kvm. Den 5 juli kom de överens med mäklare X om en ekonomisk kompensation uppgående till 156 000 kr. Utöver detta kom de överens om att de i augusti skulle ta upp frågan om ersättning för att det läcker in genom ett fönster när det regnar och för att köksutrustning, spis och diskmaskin är trasiga. De borde ha informerats om detta innan de tecknade köpeavtalet. Mäklare X var emellertid inte kontaktbar i augusti och han betalade inte heller utlovad kompensation.

Mäklare X har i yttrande anfört bl.a. följande.

Dagen efter tillträdet ringde anmälarna och sade att bostadsrätten var mörk. De frågade även om vilka rättigheter man har som köpare om man upptäcker fel. Ett par dagar senare ringde anmälarna och sade att diskmaskinen läckte, att det var fel på en platta på spisen samt att de önskade nya vitvaror. Han påpekade att vitvarorna i köket antagligen var över tio år gamla och att de inte kunde räkna med att få nya varor. Han erbjöd sig att omedelbart skicka över en elektriker och en rörmokare. Anmälarna ville dock avvakta i fall de hittade fler fel så att de kunde åtgärdas samtidigt. Det kan även anmärkas att vitvarorna ser långt ifrån nya ut och att man även som lekman kan se att de är gamla. Anmälarna påpekade därefter att vattnet i badrummet inte rann ner och att det rann in vatten genom ett fönster. Han upplyste dem därvid om att stamdetaljer och ytterfönster är föreningens åtaganden. Ett par veckor senare hade anmälarna tydligen gjort en egen uppskattning av lägenhetens storlek för de var väldigt ivriga att få en uppmätning till stånd. Han påpekade att uppgifter om bostadsareor sällan är helt korrekta och hänvisade till fastighetsmäklarförbundets informationsbroschyr på nätet.

Anmälarna önskade dock en uppmätning och han ställde upp och beställde och betalade denna. Resultatet av uppmätningen visade en avvikelse från den uppgivna arean på lite drygt fem procent. Anmälarna krävde att få ersättning med 39 000 kr/kvm vilket motsvarar 156 000 kr. Han framhöll för anmälarna att en avvikelse på ungefär tio procent har godkänts enligt rättspraxis men att han skulle framföra deras krav till säljaren. Säljaren avvisade köparnas krav. Den information han fick om bostadsrättens storlek kom direkt från föreningen.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskningen tagit del av den skriftliga beskrivningen av bostadsrätten. I beskrivningen saknas uppgift om vem som äger bostadsrätten samt uppgift om pantsättning.

Mäklare X har i yttrande anfört att samtliga uppgifter om säljare och aktuella pantförskrivningar finns redovisade i köpekontraktet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Lämnad uppgift om boarean

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten. Bestämmelsen har med oförändrat innehåll förts över från 1984 års lag om fastighetsmäklare.

Mäklaren skall således vidarebefordra de uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av uppgifterna innan han vidarebefordrar dem (se prop. 1983/84:16 s. 37).

Anmälarna har gjort gällande att mäklare X har angett att bostadsrättens area är 70 kvm enligt föreningens information utan att först ha kontrollerat denna uppgift med föreningen. Mäklare X har dock genmält att den information han fick om bostadsrättens storlek kom direkt från föreningen. Det har inte framkommit något som tyder på att mäklare X haft anledning att ifrågasätta den uppgivna uppgiften om bostadsrättens area. Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Vad som framkommit i ärendet i denna del föranleder därför ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Uppgift om ägare och pantsättning

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

Enligt 18 § samma lag skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som anges i 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde

2005-08-24:8

och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Av 2 § fastighetsmäklarlagen framgår att vad som föreskrivs om fastigheter också skall tillämpas på bostadsrätter.

När en konsument köper en bostadsrätt huvudsakligen för enskilt bruk skall således fastighetsmäklaren sammanställa en beskrivning av bostadsrätten innehållande vissa i lagen specificerade uppgifter. Det är inte tillräckligt att alla relevanta uppgifter funnits tillgängliga för köparen i flera olika handlingar.

I förevarande fall saknas uppgift om ägare samt pantsättning i beskrivningen av bostadsrätten. Mäklare X har således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas. Vad mäklare X har anfört om att dessa uppgifter angivits i köpekontraktet föranleder inte någon annan bedömning.

2005-08-24:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter beträffande kakelugnars skick

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X. Kritiken går ut på att mäklare X inte lämnat korrekt information om kakelugnarnas skick i samband med förmedling av en bostadsrättslägenhet.

Anmälarna har anfört i huvudsak följande. De köpte under februari 2004 en bostadsrättslägenhet i S. Fungerande kakelugnar var ett tungt vägande skäl till att de köpte lägenheten. I objektsbeskrivningen uppgavs att provtryckning av kakelugnarna var utförda år 2000. Det visade sig dock att uppgiften om provtryckning var felaktig. Provtryckning utfördes först i augusti 2004 vilket medförde att de fick eldningsförbud. Köparna har begärt ersättning av säljarna för reovering av kakelugnarna och denna beräknas kosta 35 000 kr. Säljarna anser emellertid att det är mäklaren som skall ansvara för uppgifterna i objektsbeskrivningen. Mäklaren anser sig dock inte ha något ansvar eftersom säljarna godkänt objektsbeskrivningen genom att underteckna densamma.

Mäklare X har anfört i huvudsak följande. Vid intaget upplyste säljarna att kakelugnarna provtrycktes år 2000 och att kakelugnen i barnkammaren inte fungerade. Vid kakelugnen i vardagsrummet stod en vedkorg och i kakelugnen fanns aska. En sotrika stod lutad mot kakelugnen i sovrummet. Under intaget framkom inga uppgifter som ändrade säljarens påståenden om att två av tre kakelugnar fungerade. Däremot talade allt för att uppgiften stämde. Föreningens svar på hennes frågor i en s.k. frågelist gav ingen anledning till ytterligare kontroll. Hon anser att hon blev vilseledd av säljarna vid försäljningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

En fastighetsmäklare skall normalt kunna utgå från att de uppgifter en uppdragsgivare lämnar är korrekta om inte omständigheterna i övrigt tyder på annat. Fastighetsmäklarnämnden finner att utredningen inte ger belägg för att mäklare X haft anledning att ifrågasätta de uppgifter som lämnats av säljarna beträffande kakelugnarna i samband med den aktuella förmedlingen.

Fastighetsmäklarnämnden vill erinra om att det inte ankommer på nämnden att pröva ersättningsanspråk. Sådana anspråk får framställas i annan ordning.

Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2005-09-28:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utgångspriser vid mäklares marknadsföring av förmedlingsobjekt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Med anledning av en anonym anmälan beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska de uppdrag mäklare X erhållit under perioden den 1 april 2004 – den 16 oktober 2004 för att utreda om han har angivit för låga priser i sin marknadsföring av sina förmedlingsobjekt. Mäklare X har gett in en förteckning.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet. I yttrandet har han lämnat en redovisning av de omständigheter som legat till grund för bedömningen av de utgångspriser som han angett vid marknadsföringen av de olika fastigheterna. Han har hänvisat till fastigheternas läge, byggnadernas skick och standard, bullerstörningar m.m.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en mäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som väsentligt avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset kan det bl.a. leda till att intresserade kunder vilseleds. En sådan prissättning vid marknadsföringen innebär att fastighetsmäklare åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Mäklare X har förmedlat 20 objekt. Av dessa har i fyra fall den procentuella skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling uppgått till 40 procent och däröver (högst 62 procent). I fyra fall var skillnaden över 30 procent men under 40 procent. I sex fall

2005-09-28:2

var skillnaden mellan 20 procent och 30 procent och i två fall mellan 10 procent och 20 procent. I tre fall understeg skillnaden 10 procent. I ett fall var köpeskillingen lägre än utgångspriset.

Mäklare X har i ett stort antal förmedlingsuppdrag angett utgångspriser som väsentligt understiger köpeskillingen vilket aktualiserar frågan om Mäklare X har åsidosatt såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Vid bedömningen av en mäklares agerande har Regeringsrätten uttalat att omständigheter som är graverande för mäklaren kan läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa omständigheter kan slås fast otvetydigt (se RÅ 1996 ref. 83). Det kan konstateras att kraven är höga för att Fastighetsmäklarnämnden skall kunna tilldela en mäklare en disciplinpåföljd. Med beaktande av såväl antalet förmedlingsuppdrag som de uppgifter som mäklare X har lämnat i ärendet finner nämnden att det inte är otvetydigt fastställt att han har angett utgångspriser på sina förmedlingsobjekt på sätt som står i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

Fyra ledamöter anmäler skiljaktig mening och anför.

En spekulant ska kunna utgå från att det pris till vilket ett objekt utbjuds inte klart avviker från en fackmannamässig bedömning av det marknadsmässiga värdet. Det är således inte acceptabelt att en fastighetsmäklare utbjuder objekt till belopp klart understigande förväntat försäljningspris.

Utredningen i nu aktuellt ärende visar att det slutliga priset för utbudna objekt i flertalet fall väsentligen överstiger det belopp som angetts vid annonseringen. De förklaringar som mäklare X hänvisat till kan enligt vår uppfattning inte anses utgöra sådana oförutsedda omständigheter som kan motivera avvikelserna. Mäklare X bör därför meddelas varning.

2005-09-28:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Den 24 januari 2005 beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska de uppdrag mäklare X erhållit under perioden den 1 september 2004 – den 31 december 2004 för att kontrollera de priser som mäklare X angett i marknadsföringen av förmedlingsobjekten att jämföras med den slutliga köpeskillingen. Mäklare X har gett in en förteckning med 37 objekt.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vad som kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

En ledamot anmäler skiljaktig mening och anför.

En spekulant ska kunna utgå från att det pris till vilket ett objekt utbjuds inte klart avviker från en fackmannamässig bedömning av det marknadsmässiga värdet. Det är således inte acceptabelt att en fastighetsmäklare utbjuder objekt till belopp klart understigande förväntat försäljningspris.

Utredningen i nu aktuellt ärende visar att det slutliga priset för utbudna objekt i flertalet fall väsentligen överstiger det belopp som angetts vid annonseringen. De förklaringar som mäklare X hänvisat till kan enligt min uppfattning inte anses utgöra sådana oförutsedda omständigheter som kan motivera avvikelserna. Mäklare X bör därför meddelas varning.

2005-09-28:3**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utgångspriser vid mäklares marknadsföring av förmedlingsobjekt****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Med anledning av en anmälan beslutade Fastighetsmäklarnämnden den 6 juli 2004 att granska de uppdrag mäklare X erhållit under perioden den 1 februari – den 16 juni 2004 för att utreda om han har angivit för låga utgångspriser i marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt. Mäklare X har gett in en förteckning i enlighet med nämndens föreläggande.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet. I yttrandet har han lämnat en detaljerad redovisning av de omständigheter som legat till grund för bedömningen av de utgångspriser som han angett vid marknadsföringen av de olika fastigheterna. Han har hänvisat till prisstatistik, utgångspriser för andra fastigheter som marknadsförts samtidigt, fastigheternas läge, byggnadernas skick och standard, bullerstörningar från bil- och flygtrafik, förekomst av radon i byggnad, närhet till kraftledning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

2005-09-28:4

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en mäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som väsentligt avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset kan det bl.a. leda till att intresserade kunder vilseleds. En sådan prissättning vid marknadsföringen innebär att fastighetsmäklare åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Mäklare X har förmedlat 18 objekt. Av dessa har i fyra fall den procentuella skillnaden mellan utgångspris och köpeskillning uppgått till 40 procent och däröver (högst 73 procent). I sex fall var skillnaden över 30 procent men under 40 procent. I fyra fall mellan 20 procent och 30 procent och i tre fall mellan 10 procent och 20 procent. I ett fall understeg skillnaden 10 procent.

Mäklare X har i ett stort antal förmedlingsuppdrag angett utgångspriser som väsentligt understiger köpeskillningen vilket aktualiserar frågan om mäklare X har åsidosatt såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Vid bedömningen av en mäklares agerande har Regeringsrätten uttalat att omständigheter som är graverande för mäklaren kan läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa omständigheter kan slås fast otvetydigt (se RÅ 1996 ref. 83). Det kan konstateras att kraven är höga för att Fastighetsmäklarnämnden skall kunna tilldela en mäklare en disciplinpåföljd. Med beaktande av såväl antalet förmedlingsuppdrag som de uppgifter som mäklare X har lämnat i ärendet finner nämnden att det inte är otvetydigt fastställt att han har angett utgångspriser på sina förmedlingsobjekt på sätt som står i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

Fyra ledamöter anmäler skiljaktig mening och anför.

En spekulant ska kunna utgå från att det pris till vilket ett objekt utbjuds inte klart avviker från en fackmannamässig bedömning av det marknadsmässiga värdet. Det är således inte acceptabelt att en fastighetsmäklare utbjuder objekt till belopp klart understigande förväntat försäljningspris.

Utredningen i nu aktuellt ärende visar att det slutliga priset för utbudna objekt i flertalet fall väsentligen överstiger det belopp som angetts vid annonseringen. De förklaringar som mäklare X hänvisat till kan enligt vår uppfattning inte anses utgöra sådana oförutsedda omständigheter som kan motivera avvikelserna. Mäklare X bör därför meddelas varning.

2005-09-28:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformningen av besiktnings- och återgångsklausul

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparna har anmält missnöje med en förmedling där mäklare X medverkat. Kritiken utgjordes bl.a. av att den besiktnings- och återgångsklausul som skrevs in i kontraktet förorsakade tvist mellan köparna och säljare. Bland annat köpekontraktet är fogat till anmälan.

§ 12 i köpekontraktet har följande lydelse. Köparen skall på egen bekostnad snarast låta sakkunnig besiktningsman kontrollera fastigheten. Köparen har rätt att frånträda köpet om det framkommer fel eller brister som köparen ej blivit upplyst om, eller haft anledning att förvänta sig med tanke på fastighetens ålder och skick. Om köpet på denna grund hävs skall erlagd handpenning omgående återbetalas utan vidare krav från någondera parten. Hävningsrätten upphör 2004-07-15, varefter kontraktet är bindande för bägge parter i detta avseende. Om besiktningen kräver fortsatt utredning, får nytt hävningsdatum överenskommas. Ev. begäran om hävning skall ske skriftligt med kopia till mäklaren. Kopia av besiktningsprotokoll skall överlämnas till säljaren senast på tillträdesdagen.

Mäklare X har bemött kritiken och bland annat anfört: Efter den första besiktningen meddelade köparna att de tänkte häva köpet och inte var intresserade av att förhandla vidare om köpeskillingen. Han framförde köparnas önskan till säljaren som inte accepterade hävningen, utan menade att det som framkom vid besiktningen inte var fog för hävning enl. § 12 i köpekontraktet.

De fel och brister som köparen upplystes om före besiktningen var de som noterades i frågelistan av säljaren. En tänkt återgång kunde vara t.ex. fukt- och mögelskador som enligt besiktningsmannen var av allvarlig karaktär och borde åtgärdas omgående. Andemeningen med paragrafen var att om det framkom något vid besiktningen som köparen inte redan kände till eller om felet inte var av sådan karaktär att köparen borde acceptera dessa p.g.a. fastighetens ålder och skick, skulle han kunna låta köpet återgå. Här visade det sig att köpare och säljare hade diametralt olika åsikter.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 12 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

I 19 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

I köpekontraktets § 12 anges bl.a. följande. Köparen har rätt att frånträda köpet om det framkommer fel eller brister som köparen ej blivit upplyst om eller haft anledning att förvänta sig med tanke på fastighetens ålder och skick.

Mäklare X har uppgett att de fel och brister som köparen upplystes om före besiktningen var de som var noterade i frågelistan av säljaren och att en tänkt anledning till återgång kunde vara t.ex. fukt och mögelskador som enligt besiktningsmannen var av

2005-09-28:5

allvarlig karaktär och borde åtgärdas omgående. Andemeningen med paragrafen var enligt mäklare X att om det framkom något vid besiktningen som köparen inte redan kände till eller om felet inte var av sådan karaktär att köparen borde acceptera dessa på grund av fastighetens ålder och skick, skulle han kunna låta köpet återgå.

Det åligger en fastighetsmäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och att verka för att båda parterna har uppfattat villkoren på samma sätt. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att kontraktsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår (jmf prop. 1983/84:16 s. 41). En s.k. återgångsklausul som inte tydligt beskriver under vilka förutsättningar som en köpare kan begära återgång bedöms av Fastighetsmäklarnämnden som oklar till sitt innehåll. Det framgår inte av villkoret vilka fel på fastigheten köparen har skyldighet att acceptera och vilka fel som berättigar till återgång av köpet. Nu nämnda oklarheter har troligtvis lett till den tvist som uppkommit mellan köpare och säljare. För detta skall mäklare X varnas.

2005-09-28:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

En anmälare har uttryckt missnöje med en förmedling där mäklare X varit förmedlande fastighetsmäklare. Anmälaren har anfört: Av objektsbeskrivningen framgår att det finns bredband i bostadsrättslägenheten. Det visade sig dock att bostadsrättsföreningen inte hade något avtal med den namngivna Internetleverantören vilket medförde en ny anslutningsavgift inklusive modem om 1 390 kr.

Till anmälan har fogats objektsbeskrivningen och korrespondens med mäklare X.

Av objektsbeskrivningen framgår att föreningen har löst Internetfrågan via BONET, ett modem man ansluter på telekabeln. Kabel TV Comhem.

Mäklare X har bemött anmälares påståenden och bl.a. uppgivit att han använt sig av Mäklarsamfundets blankett för objektsbeskrivning, att han varken i text eller uttalande har nämnt att Internetuppkoppling ingår utan kostnad samt att han redogjort för hur den aktuella föreningen har löst Internetfrågan.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att uppgiften om att en bostadsrättslägenhet är förberedd för Internet inte är en obligatorisk uppgift i objektsbeskrivningen. Om det däremot finns en uppgift i en objektsbeskrivning skall denna stämma med verkligheten. De uppgifter som mäklaren för in i en objektsbeskrivning hämtar han huvudsakligen från säljaren. Det är denne som svarar för att uppgifterna är riktiga, om inte mäklaren har anledning att misstänka att de är felaktiga. Det är först då som mäklaren har en viss kontrollplikt. Den anmälda objektsbeskrivningen föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämnden.

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

Fastighetsmäklarnämnden vill erinra om att det inte ankommer på nämnden att pröva ersättningsanspråk. Sådana anspråk får framställas i annan ordning.

2005-09-28:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling i egen förening

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anonym anmälan har det anförts att mäklare X förmedlat bostadsrätter i den förening där hon själv är bosatt. Anmärkningar har även riktats mot att mäklare X förmedlade en bostadsrätt i samma förening för ett betydligt högre belopp än det utannonserade.

Mäklare X har besvarat Fastighetsmäklarnämndens föreläggande och på nämndens begäran inkommit med handlingar avseende ett flertal förmedlingsuppdrag. Mäklare X medger att hon förmedlat bostadsrättslägenheter i den förening och under den period hon själv varit bosatt och medlem i föreningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 12 § fastighetsmäklarlagen stadgas att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

I 14 § samma lag stadgas i andra stycket att en mäklare inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Fastighetsmäklarnämnden har i flera tidigare beslut prövat frågan om mäklares förmedling av objekt i den förening mäklaren själv är medlem se bl.a. 2003-02-26:4 i FMNs årsbok för 2003. Beslutet har prövats av länsrätten som funnit att agerandet stred mot 12 § fastighetsmäklarlagen. Kammarrätten beviljade inte prövningstillstånd.

Nämnden har i sina tidigare beslut funnit att det finns en risk för att en mäklare vid förmedling av bostadsrättslägenheter i den förening där mäklaren själv är medlem påverkas av ovidkommande hänsyn och därigenom frångår sin ställning som neutral mellanman, vilket är ägnat att rubba förtroendet för honom/henne som mäklare. Det finns inte skäl att göra någon annan bedömning i detta fall. Mäklare X skall därför meddelas varning.

2005-09-28:7

Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte belägg för att mäklare X skulle åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

2005-09-28:7

**Saken: Anmälan enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen
(1995:1028)**

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden anmäler till åklagare att den finner anledning att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400).

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan avseende X. Till anmälan har fogats kopia av information till spekulanter, foto av tillsaluskylt samt en tidningsannons från en svensk tidning där X står angiven som mäklare.

X återfinns inte i Fastighetsmäklarnämndens register över registrerade fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden har tillskrivit X på två olika adresser för att ge honom möjlighet att yttra sig. Nämnden har inte mottagit något svar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenheter, arrenderätter eller hyresrätter.

I 5 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen skall Fastighetsmäklarnämnden anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

Den svenska lagstiftningen skall gälla när en väsentlig del av uppdraget utförs i Sverige. Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. Som närmare framgår av lagens förarbeten sker förmedlingen *yrkesmässigt* när det är fråga om en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid någon gång omfattas av lagen. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare, bör lagen anses tillämplig även om förmedlingen rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (se prop. 1994/95:14 s. 63 jmf med prop. 1983/84:16 s. 27 f).

Med beaktande av vad som framkommit genom anmälan och den annons som bifogats anmälan anser Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden beslutar därför att anmäla detta förhållande till åklagaren.

2005-09-28:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om dödsbodelägars medgivande till förmedlingsuppdrag m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en dödsbodelägare. Mäklare X har anlåtats av övriga delägare för att förmedla en fastighet.

Anmälararen har i huvudsak anfört följande.

Efter sommaren, då han var på resande fot, fick han reda på att övriga dödsbodelägare anlätat mäklare X. Han har inte lämnat något skriftligt medgivande till att mäklare X fick förmedlingsuppdraget men har förlitat sig på övriga delägars rapporter och kunskaper. Han kontaktades av mäklaren i november för ett planerat kontraktstecknande. Han påpekade att han hade en egen spekulant som skulle titta på fastigheten. Mäklare X framförde krav på provision om fastigheten såldes till denne spekulant. Anmälararen har också gjort gällande att mäklare X framfört hot om att han skulle skicka faktura med krav på ersättning för omkostnader om han inte fick uppdraget eller om affären inte skulle bli av.

Mäklare X har inkommit med yttrande och tillbakavisat kritiken. Han har i huvudsak anfört följande.

Uppdragsavtalet undertecknades av en person den 24 juli 2004 och av honom själv den 6 augusti 2004. Till avtalet hade fogats en adresslista till samtliga dödsbodelägare, totalt sex personer samt fyra fullmakter. Då han påtalade att fullmakt saknades för en av dödsbodelägarna fick han besked från företrädaren för dödsboet att den skulle komma "så småningom" och att han kunde påbörja marknadsföringen. Fastigheten har marknadsförts och visats. Ett kontraktsförslag har skickats till samtliga dödsbodelägare och en kallelse gick ut till parterna om kontraktsskrivning den 9 december 2004. Cirka två veckor före detta hade han kontakt med anmälararen som då framställde vissa krav för försäljningen. Anmälararen erbjöd honom 1 % i arvode. Två timmar före tiden för kontraktsskrivning meddelade anmälararen att han inte fått sina krav tillgodosedda. Anmälararen kom inte till det avtalade mötet och köpehandlingarna undertecknades inte. Han har inte ställt krav på provision eller annan ersättning och han har inte uppträtt hotfullt. Uppdraget har genomförts i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

2005-10-26:1

I det uppdragsavtal som mäklare X skickat in till Fastighetsmäklarnämnden finns bl.a. följande klausul. *Detta uppdragsavtal gäller – med ensamrätt – under en tid av tre månader från underskrivet datum.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Förmedlingsuppdrag och uppdragsavtal

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Bestämmelsen är tvingande i konsumentförhållanden. I förevarande fall var uppdragsgivaren ett dödsbo och inte en konsument. Något absolut krav på att uppdragsavtal skall vara skriftligt har därför inte förelegat. Mäklare X har emellertid upprättat ett skriftligt uppdragsavtal som undertecknats av en av dödsbodelägarna. Utredningen visar att fullmakt att företräda övriga delägare har uppvisats för samtliga utom en. I en sådan situation bör fastighetsmäklaren se till att delägare, som även företräder annan delägare, markerar detta förhållande vid undertecknandet av uppdragsavtalet. Mäklare X kan inte undgå kritik för att han underlåtit detta.

Uppdragsgivarens uppsägning av uppdraget

Om en delägare säger upp mäklarens uppdragsavtal bör mäklaren omedelbart underrätta övriga delägare om detta. Det strider mot god fastighetsmäklarsed om en mäklare fortsätter att marknadsföra ett objekt om han är medveten om att en delägare inte gett sitt samtycke till försäljningen.

Utredningen visar inte annat än att mäklare X haft att utgå ifrån att han hade samtliga dödsbodelägares uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten under den avtalade ensamrättstiden. Enligt mäklare Xs egna uppgifter framgår dock att den delägare som inte undertecknat uppdragsavtalet ifrågasatt villkoren för hans uppdrag inför kontraktsskrivningen. I en sådan situation bör mäklaren omedelbart underrätta övriga delägare om den uppkomna situationen. Mäklare X har istället fortsatt att agera i förmedlingsuppdraget genom att bl.a. utforma köpekontrakt och kalla parter till kontraktsskrivning. Såvitt framkommit har anmälaren reagerat först cirka fyra månader efter det att uppdragsavtal tecknades med mäklare X. Med hänsyn till omständigheterna anser Fastighetsmäklarnämnden att mäklare Xs förseelse kan anses som ringa.

2005-10-26:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ensamrättstid i uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har haft i uppdrag att förmedla en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren framfört kritik mot mäklare X. Anmälaren har bl.a. anfört att mäklare X brustit i information om priset för liknande objekt och om köparens situation samt att hon argumenterat för en snabb försäljning.

I det uppdragsavtal som anmälaren bifogat finns följande villkor om avtalstid. *Detta uppdrag gäller tillsvidare från 2005-04-24. Uppdraget är förenat med ensamrätt från 2005-04-24 till 2005-07-23. Slutdatum för ensamrättstiden har ändrats för hand till 2005-08-23.*

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet. Hon har i huvudsak anfört följande.

Då uppdragsavtalet tecknades bestämdes att fotografering av huset skulle ske inom en vecka. Säljaren skulle tapetsera om ett rum. Detta blev klart efter tre veckor. Först vecka 20 kunde objektet läggas ut på Internet. Hon var överens med säljaren om att tiden för uppdragsavtalet skulle korrigeras. För enkelhetens skull ändrade de en månad. Det korrekta hade varit att skriva ett nytt avtal. Ett hundratal spekulanter infann sig till båda visningarna. Drygt 1000 personer har sett objektet på Internet. Efter budgivning accepterade säljaren det pris som köparna bjöd. Hon beklagar att han inte längre är nöjd med detta.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 11 § andra stycket får tiden för ensamrätt bestämmas till högst tre månader åt gången. Bestämmelsen är tvingande vilket innebär att den inte får frångås till nackdel för en konsument. Av utredningen framgår att parterna har korrigerat avtalet och ändrat slutdatum för ensamrättstiden. Då det av omständigheterna i ärendet inte otvetydigt framgår att avsikten varit att förlänga ensamrättstiden kan det i detta fall stanna vid ett påpekande.

Vad som framkommit i övrigt föranleder inte någon åtgärd.

2005-10-26:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter i objektsbeskrivning, köpeavtal m.m. om objektets karaktär

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan mot mäklare X. Anmälaren har gjort gällande att mäklare X i annons, objektsbeskrivning och köpeavtal angett att förmedlingen avsåg en bostadsrätt trots att så inte var fallet.

Anmälaren har lämnat följande uppgifter.

Vid kontraktskrivningen framförde de krav på att ett villkor om lån skulle införas i avtalet. Någon upplysning om att de stod i begrepp att köpa en andel i en bostadsförening och begränsningarna av möjligheten att få lån som följer därmed, lämnade mäklaren inte. De undertecknade kontraktet och trodde att de köpt en bostadsrätt.

2005-10-26:2

Senare hävdades köpet inom den föreskrivna fristen. Banken beviljade inte lån med lägenheten som säkerhet.

Mäklare X har inkommit med yttrande och tillbakavisat kritiken.

Av prospektet, där bl.a. årsredovisningen bifogas, framgår att det är en bostadsförening. På visningen påtalades bl.a. att det var en gammal bostadsförening med få medlemmar. Han har uppmanat köparna att ta kontakt med föreningens ordförande. Köparna fick stadgar, årsredovisning, protokoll för kakelugnar m.m. från säljaren. De frågade om möjligheten att få lån i en bostadsförening. Han svarade då att han inte haft något problem med belåning i bostadsförening. Inte heller ordföranden hade hört att det skulle vara svårigheter med belåning. Flera gånger ställde han frågan om det var några oklarheter med köpet. Försäljningen har kommit till stånd till samma pris med ny köpare. Den nya köparen fick belåna lägenheten. Användningen av ordet bostadsrätt är en felskrivning.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av de handlingar som mäklare X upprättat i samband med förmedlingsuppdraget. I köpeavtal, depositionsavtal och objektsbeskrivning används genomgående uttrycket bostadsrätt.

Det noteras att det även i bostadsföreningens årsredovisning, som infogats i mäklarens prospekt, används uttrycket bostadsrätt i vissa punkter, se t.ex. *Bostadsrättsföreningen registrerades 1919-02-01*.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 16 § fastighetsmäklarlagen stadgas följande. Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att det inte är allmänt känt vad det är för skillnad mellan bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar och att det av denna anledning är viktigt att fastighetsmäklaren är extra tydlig i sin information till potentiella köpare och att korrekta benämningar används (se 2004-06-09:7 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2004).

Det är utrett att mäklare X i objektsbeskrivning, köpeavtal och depositionsavtal angivit det aktuella objektet som en bostadsrätt trots att det var en andel i en bostadsförening. Detta motiverar varning.

2005-10-26:3**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppsägning av uppdragsavtal m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en av två delägare till en bostadsrätt. Anmälaren har riktat kritik mot mäklare X för att denne framställt krav på ersättning för annonskostnader i samband med att förmedlingsuppdraget sagts upp. Anmälaren har påtalat att endast en av delägarna undertecknat uppdragsavtalet.

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken. Han har i huvudsak anfört följande.

Efter det första mötet med delägaren A ringde han direkt till anmälaren för att få dennes bekräftelse på att A hade anmälares uppdrag att anlita en mäklare. Anmälaren lämnade då en bekräftelse på uppdraget och nämnde att han skulle resa utomlands en tid men att han skulle underteckna avtalet när han kom tillbaka den 8 mars 2005. Uppdragsgivarna hade önskemål om att försäljningsarbetet skulle påbörjas omgående. Nästkommande dag, den 25 februari 2005, fotograferades lägenheten och A undertecknade uppdragsavtalet. Försäljningsuppdrag föreligger genom att A undertecknat avtalet för egen del och enligt muntlig fullmakt för anmälaren. Dessutom har anmälaren bekräftat avtalet per telefon. Efter visningen önskade anmälaren bryta uppdraget. Detta har accepterats mot att uppdragsgivarna ersätter honom för kostnaderna, 10 000 kr exklusive moms.

Det av anmälaren ingivna uppdragsavtalet har undertecknats av en av delägarna den 25 februari 2005. I avtalet har två uppdragsgivare angivits.

Anmälaren och mäklare X har inkommit med viss skriftväxling som förts mellan dem via e-post. Från denna dokumentation antecknas följande.

Anmälaren har lämnat sitt namn och telefonnummer till mäklaren dagen före uppdragsavtalet undertecknades av A. Mäklare X har i meddelande den 23 mars 2005 bekräftat mottagandet av uppsägningen och förklarat sig ha haft faktiska kostnader för uppdraget som överstiger 10 000 kr. I meddelandet finns följande besked *Vi är beredda att annullera avtalet från vår sida när vi har nått en ekonomisk uppgörelse.* Den 7 april 2005 har anmälaren skickat följande meddelande till mäklare X *Då du trots våra upprepade muntliga och skriftliga påminnelser ej hörsammat vår tidigare begäran, ber vi dig nu en sista gång att översända annullering av det ofullständiga uppdragsavtalet samt en förteckning över de spekulanter som visat intresse.*

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med följande komplettering.

2005-10-26:3

Han anser sig ha haft ett förmedlingsuppdrag och avser att begära provision för det fall uppdragsgivarna säljer till någon av honom anvisad spekulant. Han har inte överlämnat någon spekulantlista. Hans tolkning av att anmälaren nekar till att han erhållit förmedlingsuppdrag är att säljarna avser att ta kontakt med de spekulanter som finns på listan utan att betala provision. Ersättningskravet avser 10 000 kr för annonsering. Härtill kommer lagstadgad moms med 25 %.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Förmedlingsuppdraget

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligt. Med ett sådant krav uppnås bl.a. att uppdragsgivarna och fastighetsmäklaren klargör att avtal verkligen träffats. Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att det är av största vikt att en mäklare försäkras sig om att han har uppdrag från samtliga ägare – antingen genom uttryckligt samtycke från var och en eller att fullmakt föreligger för den som företräder övriga ägare – innan marknadsföringsåtgärder inleds.

Det skriftliga uppdragsavtalet i ärendet har undertecknats av endast en av två ägare. Det har inte angetts att undertecknandet skett även för den andre delägarens räkning. Fastighetsmäklarnämnden får därför erinra om att en fastighetsmäklare bör se till att delägare, som även företräder annan delägare, markerar detta förhållande vid undertecknandet av uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklarnämnden noterar att anmälaren inte gjort gällande att bostadsrätten marknadsförts av mäklare X mot anmälares vilja. Mäklare X uppgift att han vid tiden för uppdragsavtalets tecknande hade båda delägarnas uppdrag att förmedla den aktuella bostadsrätten motsägs således inte av utredningen i övrigt. Nämnden anser därför att det kan stanna vid ovanstående påpekande i denna del.

Uppdragsgivarens uppsägning av uppdragsavtalet

Även om det finns ett villkor om att uppdraget skall gälla under viss angiven tid kan det sägas upp i förtid av såväl mäklaren som uppdragsgivaren. Om det inte finns godtagbara skäl för en uppsägning kan den som säger upp avtalet bli tvungen att betala skadestånd. En mäklare har inte någon rätt att kräva att få fullfölja uppdraget om det sagts upp av uppdragsgivaren. Mäklaren kan dock ha rätt till ersättning om uppsägningen varit ogrundad. Om annat inte avtalats kan ersättningen avse faktiska kostnader som mäklaren haft, t.ex. för annonsering.

Vid en uppsägning från uppdragsgivarens sida åligger det mäklaren att ge denne besked om hur han ställer sig till uppsägningen. Mäklaren skall då också ge uppdragsgivaren besked om vilka krav han ställer eller kan komma att ställa i anledning av uppsägningen. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att mäklaren bör bekräfta en uppsägning skriftligt och då också ge besked om sina eventuella krav. Om mäklaren avser att kräva ersättning för den händelse fastigheten blir såld till någon köpare som mäklaren anser sig ha anvisat bör uppdragsgivaren även få en spekulantlista (jämför 2002-02-27:8 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2002 och 2004-01-21:2 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2004 samt Länsrättens dom den 15 december 2004 i mål 6558-04).

Av utredningen framgår att mäklare X bekräftat att han mottagit uppsägningen. Bekräftelsen är inte entydig och har i vart fall inte uppfattats av uppdragsgivarna som en annullering av uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X, då han fick uppdragsgivarnas meddelande om att de önskade säga upp uppdraget, skulle ha accepterat uppsägningen och specificerat sitt krav. I detta sammanhang vill nämnden erinra om att ersättningskrav som riktas till enskilda konsumenter alltid skall anges inklusive mervärdesskatt. Av mäklare X egna uppgifter framgår att han begärt ersättning för annonskostnader men att han dessutom avser att begära provision i vissa fall. Vid sådana förhållanden har det ålegat mäklare X att lämna skriftligt besked om vad som gäller om objektet säljs till en av honom anvisad spekulant och att översända en spekulantlista.

Mäklare X har inte bekräftat uppdragsgivarnas uppsägning och inte heller lämnat tydligt besked om vilka krav han ställer eller kan komma att ställa med anledning av uppsägningen. Den efterfrågade spekulantlistan har inte översänts till uppdragsgivarna. Genom sina underlåtelser har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

2005-10-26:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedlingsuppdrag från köparen i tidigare bostadsrättsöverlåtelse, utformning av uppdragsavtal m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en företrädare för H beträffande mäklare Xs agerande i samband med ett antal förmedlingar. Nämnden har tidigare genom beslut den 12 april 2005 avskrivit ett ärende som avsåg en av de nu aktuella överlåtelseerna.

Anmälaren har såsom det får förstås i huvudsak anfört följande.

Den 3 oktober 2003 upprättade mäklare X ett uppdragsavtal med ensamrätt avseende förmedling av en bostadsrätt i S. Lägenheten visades av en mäklarassistent. Bostadsrätten köptes av A genom överlåtelseavtal den 26 mars 2004. A ägde en bostadsrätt på S som förmedlades av mäklare X till B den 20 april 2004 för 600 000 kr. Tillträdesdag var den 1 juli 2004. En månad efter tillträdesdagen såldes lägenheten igen för 900 000 kr. Mäklare X förmedlade även denna överlåtelse. Det ifrågasätts om B agerat som bulvan eller målvakt för mäklare X. Nämnden bör även överväga att lämna ärendet till åklagare.

I en kompletterande handling har anmälaren anfört bl.a. följande.

2005-10-26:4

A har aldrig sett än mindre undertecknat uppdragsavtalet. Namnteckningen på uppdragsavtalet är en uppenbar förfalskning. Ett muntligt avtal har dock ingåtts om 4 % provision utan minimibelopp. Något ”utgångspris” har inte avtalats. I samband med undertecknandet av köpehandlingen påstod mäklare X att en minimiprovision var avtalad men A bestred detta. Mäklaren backade då eftersom han inte hade något skriftligt uppdragsavtal. Uppdragsavtalet har fabricerats för att skickas till Fastighetsmäklarnämnden. Handlingen är daterad dagen före undertecknandet av köpehandlingen. A har emellertid aldrig träffat mäklaren två dagar i rad.

Anmälarer har senare anført följande.

A förnekar att han undertecknat uppdragsavtalet. Mäklare X uppgav att en förutsättning för att A skulle få köpa bostadsrätten i S var att han fick förmedla bostadsrätten på S. A kände sig tvingad att acceptera ett pris på 600 000 kr för att inte förlora den handpenning han erlagt för bostadsrätten i S. Köpare B hade inte för avsikt att flytta in - det var en ren spekulationsaffär. A lämnade aldrig ut sin nyckel till mäklare X. Trots det påstår B att han besökt lägenheten tillsammans med mäklaren. Lägenheten visades för två personer men de var uppenbarligen vidtalade för att lura A att det fanns fler än en spekulant. Ingen annonsering förekom. Mäklare X har inte upprättat någon objektsbeskrivning

Anmälarer har även framför kritik mot att Fastighetsmäklarnämnden inte kommunicerar mäklares yttranden med anmälarer.

Mäklare X har inkommit med yttranden och tillbakavisat kritiken. Han har i huvudsak anført följande.

Förmedlingsuppdraget för bostadsrätten i S var ett helt vanligt uppdrag. Efter visningar lämnade A det högsta budet. Köpekontrakt upprättades med villkor om att köparens bostadsrätt skulle säljas. B har inte agerat bulvan för honom. Han har inte köpt eller sålt objekt själv eller tillsammans med annan. Vid besiktning av lägenheten - vilken befann sig i ett synnerligen ovårdat skick - överenskoms att A skulle städa före fotografering. Vid fotograferingstillfället var skicket fortfarande mycket oattraktivt och motbjudande för de flesta spekulanter. Lägenheten var illa möblerad och stökig efter lång tids eftersatt städning. Han föreslog därför en annan målgrupp, nämligen personer som visat intresse för renoveringsobjekt. Det förslaget tyckte A var utmärkt. A fick snart ett bud som han accepterade. Eftersom detta förfaringsätt innebar en besparing av annonskostnaderna kom de överens om en provision på 4 procent utan minimiprovision. Ett standarduppdragsavtal undertecknades för att han skulle kunna fullfölja affären på ett korrekt sätt.

Förutsättningarna för förmedlingsarbetet diskuterades med uppdragsgivaren. De kom fram till att om någon skulle köpa lägenheten utan annonsering så skulle 4 % gälla. Om den såldes efter annonsering skulle 45 000 kr gälla. Provisionen uppgick till 24 000 kr vilket motsvarar 4 %. Någon dispyt om minimiprovision har inte ägt rum. Enligt kalendern träffade han uppdragsgivaren på kontoret kl 10 den 19 april 2004. Flera kollegor kan intyga att uppdragsgivaren var på kontoret ett flertal gånger. Senare samma dag hade han visning på lägenheten. Innan uppdraget undertecknades gjordes intag, värdering, diskussion med uppdragsgivaren om försäljningsstrategi samt rundringning till potentiella spekulanter. Han har diskuterat förmedlingsuppdraget

med sin uppdragsgivare och förklarat att ett skriftligt uppdragsavtal var en förutsättning för att han skulle kunna ha visningar och genomföra resten av förmedlingsarbetet.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med kopia av förmedlingsuppdrag daterat den 19 april 2004. Avtalet är undertecknat med uppdragsgivarens namn. Som utgångspris anges 625 000 kr. Under rubriken marknadsföring finns följande formulering *Uppdragsgivaren tillåter att förmedlingsobjektet utannonseras via ---*. Totalt anges nio alternativ för annonsering via Internet, dagspress, utställningar och s.k. DM (direktmarknadsföring). Alla alternativ utom ett har kryssats för. Avtalet innehåller villkor om 4 % provision med tillägg om att minimiprovisionen dock alltid är 45 000 kronor inklusive moms. Även kopia av objektsbeskrivning, signerad av säljare och köpare, har skickats in till nämnden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalet

Det är ostridigt att mäklare X haft ett förmedlingsuppdrag från A beträffande den aktuella bostadsrätten. Enligt 11 § skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. I anmälan har gjorts gällande att det inte är uppdragsgivaren som undertecknat uppdragsavtalet utan att hans namnteckning har förfalskats. Uppgiften har bemötts av mäklare X och han har beskrivit omständigheterna kring avtalets uppkomst.

Vid bedömning av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Mot denna bakgrund gör Fastighetsmäklarnämnden följande bedömning.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att uppgift står mot uppgift om uppdragsavtalet undertecknats av uppdragsgivaren eller inte. Utredningen kan därmed inte anses visa annat än att det uppdragsavtal som mäklare X skickat en kopia av till nämnden tillkommit på det sätt han gör gällande. Anmälan föranleder inte någon ytterligare åtgärd från nämndens sida i denna del.

Utformningen av uppdragsavtalet

I uppdragsavtalet har parterna avtalat om att viss annonsering fick förekomma. Anmälnaren har framfört kritik mot mäklare X för att objektet inte marknadsfördes. Mäklare X har uppgivit att parterna träffat överenskommelse om olika alternativ för förmedlingens utförande. Det är inte möjligt att avgöra vad parterna muntligt avtalat om i detta avseende. Fastighetsmäklarnämnden vill dock göra följande påpekande.

Det är viktigt att mäklaren går igenom med uppdragsgivaren hur förmedlingsuppdraget skall utföras. För det fall uppdragsgivaren har särskilda krav bör detta dokumenteras i uppdragsavtalet (se 2003-03-19:6 Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2003). Mäklare X kan inte undgå kritik för att han inte i uppdragsavtalet antecknat överenskommelsen om att förmedlingen även kunde utföras utan annonsering.

Marknadsföring utan skriftligt uppdragsavtal

En fastighetsmäklare skall se till att uppdragsgivaren skriver under uppdragsavtalet i omedelbar anslutning till att avtalet ingås. Innan så har skett skall aktiva åtgärder som

2005-10-26:5

annonsering, visningar och andra åtgärder inte vidtas av mäklaren (se 2003-09-24:6 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2003). Det är inte visat att mäklare X vidtagit andra aktiva åtgärder än att han diskuterat uppdraget och kontaktat potentiella spekulanter innan uppdragsgivaren undertecknat uppdraget.

Övrigt

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Anmälarens kritik mot handläggningen besvaras i brev till anmälaren denna dag.

2005-10-26:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Beslut

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har i december 2004 uppmärksammat att totalt åtta fastigheter marknadsförts på webbplatsen ---. I annonserna hänvisas spekulanter att ringa till X och Y.

X och Y har inkommit med gemensamt yttrande och anfört följande.

De är fastighetsjurister och äger en juristfirma. De representerar privata säljare av fastigheter och är endast säljarens representant. Privata säljares försäljning av fastigheter marknadsförs på två juristsidor och i ett branschregister. En domare har sagt att verksamheten är lagenlig. I annonserna framhålls att de är fastighetsjurister och inte fastighetsmäklare. Genom verksamheten hjälper de privata säljare med försäljningen av fastigheter.

Vid kontroll av de angivna webbplatserna den 17 oktober 2005 har inte någon marknadsföring av fastigheter återfunnits.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen skall Fastighetsmäklarnämnden anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

Uttrycket *förmedla* tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om överlåtelse av fastigheten. Som närmare framgår av lagens förarbeten sker förmedlingen *yrkesmässigt* när det är fråga om en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare, bör

lagen anses tillämplig även om förmedling rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (se prop. 1994/95:14 s. 63 jämfört med prop. 1983/84:16 s. 27 f.).

Fastighetsmäklarnämnden anser att utredningen i ärendet ger anledning att allvarligt ifrågasätta om X och Y, bl.a. genom marknadsföring av fastigheter på Internet, har bedrivit yrkesmässig fastighetsförmedling. Med hänsyn till att de påtalade annonserna uppmärksammades under 2004 och då det för närvarande inte har konstaterats någon marknadsföring av fastigheter finner nämnden att ärendet kan avskrivas.

2005-10-26:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring utan förmedlingsuppdrag m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan i vilken kritik har riktats mot mäklare X. Anmälaren har bl.a. anfört följande.

Hon har vid försäljningen av sin bostadsrätt tidigare anlitat två olika mäklare. Uppdragsavtalet med den sista mäklaren bröts i oktober 2004 och hon har därefter försökt att sälja sin bostadsrätt själv. Den 30 november 2004 såg hon en annons i en dagstidning. Enligt annonsen hade den mäklarfirma på vilken mäklare X arbetade en kund som sökte en bostadsrätt i hennes område. Hon kontaktade med anledning av annonsen mäklarfirman, varvid hon fick prata med en man. Han tyckte att hennes bostadsrätt lät intressant för kunden och undrade om han fick komma och titta på den samma dag. Ungefär en timme innan han skulle komma ringde mäklare X till henne och uppgav att mannen fått förhinder och att hon därför skulle komma och titta på bostadsrätten i stället. Vid besöket frågade mäklare X om hon och mannen på mäklarfirman hade kommit överens om att de skulle bli hennes mäklare. Hon svarade att hon ville försöka att sälja själv. Ungefär en till två veckor senare ringde mäklare X och meddelade att kunden inte var intresserad av hennes bostadsrätt. Mäklare X frågade samtidigt om hon ville att mäklare X skulle fortsätta att annonsera och försöka sälja hennes bostadsrätt. Hon svarade åter att hon ville försöka sälja den själv. I mitten av januari berättade hennes son att hennes bostadsrätt låg ute till försäljning på Internet. Hon trodde inte på honom. Måndagen den 24 januari 2005 ringde mäklare X och frågade hur det gick med försäljningen av hennes bostadsrätt och om den fortfarande var till salu. Hon berättade att den fortfarande inte var såld. Mäklare X uppgav då att hon hade en kund som var intresserad. Mäklare X frågade även om det gick bra om hon visade lägenheten den 27 januari. Två dagar senare ringde hon till en annan mäklarfirma och berättade att hon ville sälja sin bostadsrätt. På mäklarfirman uppgav de då att hennes bostadsrätt redan fanns på webbplatsen Hemnet och att mäklare X var angiven som kontaktperson. Hon har emellertid inte ingått vare sig ett muntligt eller skriftligt uppdragsavtal med mäklare X. Den 27 februari ringde mannen på mäklarfirman, där mäklare X arbetade, och frågade om hennes bostadsrätt fortfarande var till salu då de hade en intresserad kund. Den 28 februari låg hennes bostadsrätt

2005-10-26:6

fortfarande kvar på webbplatsen Hemnet, som kontaktperson angavs då mannen på mäklarfirman.

Mäklare X har i yttrande anfört bl.a. följande.

Hon påbörjade sin anställning på mäklarfirman den 22 november 2004. Den man som anmälaren har haft kontakt med på mäklarfirman var hennes chef. Den 14 februari 2005 sade hon upp sig på egen begäran. Anledningen till det var att hennes chefs beteende och arbets sätt gentemot kunderna, och henne själv, inte överensstämmer med hur en chef och mäklare skall agera enligt hennes mening.

Efter en annons i en dagstidning blev hennes chef kontaktad av anmälaren. De kom överens om att han skulle komma ut och titta på anmälares bostadsrätt för en spekulants räkning. Hennes chef fick emellertid förhinder och frågade då om hon kunde titta på bostadsrätten i stället. Hon ringde till anmälaren och berättade att hennes chef hade fått förhinder och att hon skulle komma i stället. Hon tittade på bostadsrätten på uppdrag av sin chef, hon antecknade och tog några bilder för att kunna berätta om bostadsrätten för sin chefs spekulant. Hon kom överens med anmälaren om att spekulanten skulle kontaktas och att de sedan skulle höra av sig om det fanns något ytterligare intresse. Hon lade in uppgifterna om bostadsrätten på datorn under ”intag” (en SFD funktion där bostadsrätten inte är utlagd på Internet) för att kunna presentera en beskrivning för spekulanten. Efter en till två veckor kontaktade hon anmälaren och berättade att spekulanten inte var intresserad. Anmälaren uppgav då att hon ville sälja bostadsrätten själv. Hon har därefter inte gjort något mer med bostadsrätten. Hon har inte heller lagt ut den på Internet till försäljning. Hon har emellertid sett att bostadsrätten har varit ”Till salu” markerad och legat ute på Internet. Hon har dock tagit för givet att hennes chef återtagit kontakten med anmälaren och upprättat ett uppdragsavtal. Eftersom det var hon som lade in uppgifterna i datorn blev det automatiskt hon som angavs som kontaktperson när status ändrades på objektet, trots att det var en annan person som utförde ändringarna. Hon har aldrig utannonserat bostadsrätten. Vid den aktuella tidpunkten hade hon endast varit anställd på mäklarfirman i en veckas tid och hon hade därför inte någon anledning att ifrågasätta sin chefs arbetsmetod. När hon sedan fick ett telefonsamtal av en spekulant avseende den ifrågasatta bostadsrätten ringde hon anmälaren och frågade om hon fick visa spekulanten bostadsrätten. Det gick bra och anmälaren nämnde ingenting om att det inte fanns någon överenskommelse. När det blev dags för visning fick hon förhinder och frågade därför sin chef om han kunde visa bostadsrätten i stället, vilket han gjorde. Därefter har hon inte haft någon ytterligare kontakt med någon angående bostadsrätten och eftersom hon inte var den ansvariga mäklaren har det inte heller varit hennes ansvar. Anledningen till att hon åtog sig att visa spekulanten bostadsrätten, trots att hon inte var ansvarig mäklare, var att hennes chef hade sagt åt henne att hon skulle ta visningar även på hans objekt för att hon skulle få mer erfarenhet. Det var även så att om man fick en kund så bokade man in en visning för om man sålde utgick provision. Hon förutsatte dessutom att det fanns ett uppdragsavtal och hon reagerade inte på att det var hon som stod angiven som ansvarig mäklare för förmedlingen av bostadsrätten i annonsen på Internet.

Av Fastighetsmäklarnämndens register framgår att mäklare X registrerades som fastighetsmäklare med fullständig registrering den 7 december 2004. Fastighetsmäklarnämnden har vidare i beslut den 18 maj 2005, dnr ---, beslutat att anmäla mäklare Xs

chef till åklagaren då nämnden funnit anledning att anta att han yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av utredningen i ärendet framkommer att anmälares bostadsrätt annonserats ut till försäljning på Internet utan anmälares medgivande och utan att något uppdragsavtal upprättats. Mäklare X har vid annonseringen angetts som ansvarig mäklare.

Mäklare X har emellertid anfört att det inte var hon som lade ut anmälares bostadsrätt på Internet och att hon inte heller var ansvarig mäklare. Mäklare X har vidare anfört att hon utgick från att anmälares hade givit hennes chef i uppdrag att förmedla bostadsrätten och att han med anledning av det lagt ut den på Internet. Hon har uppgett att hon inte reagerade över att hon stod angiven som ansvarig mäklare.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X hade bort reagera över att hon stod angiven som ansvarig mäklare och att hon därvid skulle ha verkat för att denna uppgift korrigerades. Fastighetsmäklarnämnden finner dock med beaktande av omständigheterna i ärendet att kritiken kan stanna vid detta påpekande. Ärendet skall därför avskrivas.

2005-10-26:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av lån m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan inkommen till fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälares har anfört bl.a. följande.

Han och hans fru sålde sitt hus och köpte ett annat genom mäklare X. Inflyttning skedde den 25 januari 2005 och huset skulle betalas samma dag. De skulle dock få betalt för huset de sålde först den 1 februari 2005. De var därför tvingade att ta ett lån för tiden mellan den 25 januari och den 1 februari. Mäklare X lovade att mäklarfirmataget skulle låna dem pengar och att räntan skulle vara fem procent. Räntan skulle uppgå till 1 334 kr för de sju dagarna. Då de den 1 februari fick betalt för huset de sålde betalade de tillbaka lånet och fick det utfärdade skuldebrevet. Han upptäckte då att de hade krävts på mer ränta än vad som var överenskommet. De hade betalat 1 716 kr i ränta i stället för 1 334 kr. Mäklarfirmataget hade begärt ränta för nio dagar i stället för sju. När han påpekade detta uppgav mäklare X att det var hans chef som hade räknat ut räntan och att han inte visste något om den. När han senare ringde upp mäklare Xs chef påstod denne att mäklarfirmataget hade rätt att ta ut ränta motsvarande tre dagar utöver lånetiden, men att mäklarfirmataget bara hade tagit ut ränta för två

2005-10-26:7

dagar utöver lånetiden. Mäklare Xs chef sade vidare att om han inte slutade argumentera skulle han skicka ytterligare en räkning.

Mäklare X har i yttrande anfört bl.a. följande.

Han blev kontaktad av anmälaren efter julhelgen. Anmälaren undrade då om han och hans fru kunde få tillträda sin köpta bostad ungefär en vecka före den avtalade sista dagen för tillträde. Sista dag för tillträde var enligt köpekontraktet den 1 februari 2005. Han kontaktade med anledning av detta företrädaren för säljaren som meddelade att det inte skulle vara något problem. Han kontaktade därefter anmälaren och meddelade att säljaren accepterade tillträde under slutet av januari. Anmälaren uppgav då att han helst inte ville tillträda rent juridiskt eftersom han då skulle vara tvungen att ta ett kortare lån för att kunna erlægga slutlikviden och att hans bank meddelat att ett sådant lån var förenat med uppläggningskostnader samt kostnader för uttagande av pantbrev. Anmälaren undrade därför om det var möjligt att enbart få fysiskt tillträde och att avvakta med det faktiska tillträdet till den 1 februari, vilket var det datum då anmälaren skulle få slutlikviden för sin sålda bostad. Han meddelade att han inte kunde råda parterna att träffa en sådan lösning eftersom det skulle innebära risker för säljaren. Anmälaren var dock mycket enträgen i sina försök att få honom att rekommendera säljaren den av anmälaren föreslagna lösningen. Anmälaren anförde även att han skulle vara mycket tacksam om det gick att ordna med ett tidigare tillträde utan att han behövde ta banklån. Mot bakgrund av anmälares enträgna önskemål hörde han sig för med sin chef om mäklarfirmans kund kunde vara anmälares behjälplig med lån under ca en veckas tid. Hans chef meddelade att det var möjligt, varför tillträde kunde ske den 25 januari utan upptagande av lån i bank. Vid tillträdet undertecknades ett skuldebrev med anmälares namn som gäldenär och mäklarfirmans namn som borgenär. Anmälares lån löstes den 1 februari vid tillträdet av den av anmälares försålda bostaden. Inför tillträdet upprättade han en likvidavräkning för anmälares namn. Anmälares påpekade vid tillträdet att räntebeloppet syntes vara för högt. Han berättade att beloppet var framräknat av långgivaren och inte av honom och att en diskussion om räntebeloppets storlek lämpligen fick tas tillsammans med långgivaren. Han uppgav att han naturligtvis skulle medverka vid en sådan diskussion. Efter tillträdet tog han upp frågan om räntebeloppets storlek med sin chef som ringde upp anmälares namn för att diskutera frågan. Eftersom han inte medverkade vid telefonsamtalet vet han inte med säkerhet vad som sades vid detta. Han har dock i efterhand fått erfa att parterna har olika uppfattning i frågan. Han är endast anställd på mäklarfirmans namn och på intet sätt firmans företrädare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 14 § andra stycket samma lag får mäklaren inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X har förmedlat ett lån från det mäklarfirmans namn han är anställd av. Mäklare X förmedlade lånet efter det att köpekontraktet var

undertecknat och hans förmedlingsuppdrag var således avslutat. Köpets fullbordande var inte beroende av lånet.

En mäklare bör dock undvika att i anslutning till ett förmedlingsuppdrag personligen engagera sig i affärer med säljaren eller dennes motparter. Att som i detta fall förmedla ett lån från sin arbetsgivare till en av parterna kan ses som ett uttryck för en lojalitetsbindning som gör att mäklarens ställning som opartisk mellanman kan ifrågasättas. Med hänsyn till omständigheterna i ärendet anser dock Fastighetsmäklarnämnden att mäklare Xs förseelse kan anses som ringa.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger enligt Fastighetsmäklarnämndens mening inte anledning till någon ytterligare åtgärd från nämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas.

2005-10-26:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldighet att lämna information om planerad bebyggelse

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en bostadsrätt som förmedlats av mäklare X riktat kritik mot henne. Anmälarna har anfört bl.a. följande.

De köpte den aktuella bostadsrätten den 6 februari 2004 för 4,3 miljoner kronor. Lägenheten om 119 kvadratkilometer är belägen på tredje våningen. Säljaren eller mäklare X har inte vid något tillfälle före köpet informerat dem om pågående planeringsarbeten av innebörd att ett nytt hus planerades att uppföras på grannfastigheten. Stadsbyggnadskontoret har i ett tjänsteutlåtande den 15 maj 2003 uttalat sig positivt till projektet. De fick reda på byggplanerna efter tillträdet genom att de fann skriftlig information om planerna från bostadsrättsföreningen som lagts i lägenhetens brevinkast. Säljaren har själv varit aktiv i frågan och skriftligen yttrat sig till stadsbyggnadskontoret den 23 januari 2004 emot planerna på byggnation. Enligt den plan som förelåg under tidsperioden fram till dess köparna förvärvade bostadsrätten skulle ett gathus uppföras hörn mot hörn mot ett av sovrummen till den aktuella lägenheten. Därtill skulle ett gårdshus med fasaden 6-8 meter från övriga två sovrum i lägenheten uppföras. De båda planerade husen skulle vidare vara sammanbundna på visst sätt. Höjden på gathuset var satt till 6 våningar och med två indragna takvåningar. Höjden på gårdshuset var satt till 7 våningar och en indragen takvåning. Byggnaderna skulle innehålla mellan 40-45 bostäder samt med lokaler i bottenvåningen. Den markyta som därmed avses att bebyggas med hus är idag en park med gräsmatta, stenlagda gångar och ett tiotal större träd. Ett genomförande av planerna skulle innebära att den aktuella lägenheten skulle förlora positiva kvalitéer så som ljusinsläpp och insynsskydd. Vidare förändras utomhusmiljön avsevärt negativt. Mäklare X har underlåtit att för dem informera om väsentliga förhållanden nämligen byggplaner på grannfastigheten. Underlåtenheten att berätta om byggplanerna har inverkat på köpet innebärande att för

2005-10-26:8

högt pris i förhållande till marknadsvärdet erlagts. Att mäklare X haft kännedom om planernas existens har bekräftats av ordföranden i föreningen. De spekulanter som hade lagt det högsta budet drog tillbaka sitt bud efter att ha gått in på stadsbyggnadskontorets hemsida och fått kännedom om byggplanerna. Dessa spekulanter ringde sedan till föreningens ordförande som sa att föreningen var helt medveten om byggplanerna. När dessa spekulanter därefter ringde mäklare X för att berätta vad de fått veta om byggplanerna gick hon vidare till anmälarna som lagt det näst högsta budet. Mäklare X hade i samband härmed sagt att hon inte hade för avsikt att informera de nya spekulanterna om byggplanerna, vilket hon inte heller gjorde. Innebörden härav blev att hon undanhållit viktig information som påverkat köpet på sätt att priset på bostadsrätten blev för högt. Detta innebär att hon som mäklare inte iakttagit upplysningsplikten och iakttagit god fastighetsmäklarsed.

Mäklare X har anfört följande.

Vad gäller planarbetena kan vitsordas att hon haft kännedom om att planarbete påbörjats i ett kvarter närliggande den aktuella bostadsrättsföreningens fastighet. Hon har emellertid inte haft någon ingående insyn i planarbetets innebörd utan har i detta hänseende hänvisat samtliga spekulanter till bostadsrättsföreningens ordförande för besvarande av frågor om dels föreningen dels den eventuella ändringen av detaljplanen. I detta syfte har ordföranden varit närvarande vid två allmänna visningar i lägenheten och därvid informerat samtliga intressenter, inklusive anmälarna, om arbetet med planändringarna och dess eventuella innebörd. Hon har således inte försökt undandra någon information angående planarbetet utan belyst densamma genom att hänvisa till föreningens ordförande. Hon bestrider därför att hon undanhållit någon information för anmälarna.

Föreningens ordförande har avgett ett yttrande och bl.a. anfört följande.

Han och flera styrelseledamöter besökte de två visningarna av den aktuella lägenheten. Vad som särskilt utmärkte de båda visningarna var att nästan samtliga spekulanter pratade om det aktuella förslaget på nytt gårdshus och gathus. Han förklarade för spekulanterna att en planprocess hade startats men att inget beslut hade fattats. Ingen spekulant som närvarade på visningarna kan ha undgått diskussionerna om förslaget skulle bli verklighet eller inte.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har betydelse för fastigheten. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Bestämmelsen om mäklarens upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 37 f.) till denna lag anges att

mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem. Detta innebär dock inte att mäklaren generellt har någon skyldighet att genomföra kontroll av plan – och byggbestämmelser.

Mäklare X har vitsordat att hon haft kännedom om att ett planarbete påbörjats utan att hon haft någon ingående insyn i planarbetet. Säljaren synes dock inte ha lämnat någon information om byggplanerna i samband med att mäklare X erhöll uppdraget trots att säljaren själv engagerat sig mot dessa. Det är dock klarlagt att såväl ordföranden som flera styrelseledamöter har närvarat vid visningarna för att informera om byggplanerna. När resonemanget om byggplanerna ägde rum på visningarna borde mäklare X ha förvissat sig om att varje spekulant förstått informationen. De spekulanter som lagt det högsta budet hoppade sedan av efter det att de erhållit information om byggplanerna på stadsbyggnadskontorets hemsida. Mäklare X har i vart fall vid denna tidpunkt fått vetskap om att byggplanerna kunde anses vara till avsevärd nackdel och borde därför ha förstått att information om dessa varit av väsentlig betydelse för köparna. Att inte efter det att hon fått del av denna information vidarebefordra uppgiften, eller i vart fall hänvisa köparna till uppgifterna på stadsbyggnadskontorets hemsida, får anses stå i strid med god mäklarsed.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden har funnit att mäklare X inte har vidarebefordrat uppgifter till köparna som hon måste ha insett vara av väsentlig betydelse för dessa. För detta skall hon varnas.

2005-10-26:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av en andelsbostadsrätt, medhjälparens uppdrag, uppdragsavtal, objektsbeskrivning och boendekostnadskalkyl

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

En köpare har anmält missnöje med förmedlingen av en andelsbostadsrätt eftersom han av mäklarfirmen inte fått uppgift om korrekt årsavgift, inte blivit klar över vem på mäklarfirmen som ansvarade för lämnade uppgifter, inte fått någon objektsbeskrivning förutom den på Internet, inte fått eller erbjudits en boendekostnadskalkyl. Han har till anmälan bl.a. fogat mailkorrespondens, och utdrag från Internet.

Fastighetsmäklarnämnden har genom anmälan funnit anledning att granska aktuell förmedling. Ansvarig fastighetsmäklare har från mäklarfirmen uppgett vara mäklare X.

2005-10-26:9

Mäklare X har förelagts att bemöta anmälares påståenden samt ge in uppdragsavtal, objektsbeskrivning och boendekostnadskalkyl.

Mäklare X har gett in bl.a. mailkorrespondens och objektsbeskrivning samt anfört följande. Han har övervakat händelseförloppet personligen under hela affärens gång. Vi hade ingen visning på den aktuella veckoandelen men köparen gav ett bud som mäklarassistenten mottog och underrättade mig om. Säljaren godtog budet tämligen omgående och vi skrev därefter ut köpehandlingar på föreningens standardavtal. Köparen fick köpehandlingar och föreningens årsredovisning avseende året före köpet. I det följebrev som skickades till anmälares tillsammans med köpehandlingarna var detta undertecknat av mäklarassistenten. Utmärkande för försäljningar av veckoandelar är att kundkontakterna mellan mäklare och parterna under försäljningens gång är relativt sparsam. Inga besiktningar, budgivningar och boendekostnadskalkyler görs eftersom det inte tillkommer någon ytterligare kostnad än årsavgiften. Veckoandelar brukar betalas kontant. Det låga engagemanget beror på de relativt sett blygsamma köpeskillningarna. Anmälares upptäckte efter köpet att det på vår hemsida stod fastighetsmäklare men med mäklarassistentens namn. Eftersom mäklarassistenten är inlagd i IT-stödet som assistent tog vi för givet att hon inte kunde bli benämnd fastighetsmäklare på hemsidan. Detta är naturligtvis tillrättalagt. Anmälares kan inte ha tvivlat på mäklarassistentens status med tanke på tidigare korrespondens. Av den framgår att assistenten inte är mäklare utan mäklarassistent.

Av mailkorrespondensen framgår att kontakterna under förmedlingsprocessen endast förevarit mellan anmälares och mäklarassistenten. Mäklarassistenten har undertecknat med sitt namn och titeln mäklarassistent. Av en del av ett utdrag från hemsidan framgår att mäklarassistenten anges som mäklare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av fastighetsmäklarlagen 1 § framgår att förmedling av andelsrätter avseende lägenhet omfattas av lagen.

I 4 § samma lag anges att bestämmelserna i lagen inte får frångås till nackdel för en konsument som köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk.

I 11 § anges att ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen.

I 18 § anges att fastighetsmäklaren skall upprätta en objektsbeskrivning med uppgift om bl.a. vem som har rätt att förfoga över fastigheten och att mäklaren före köpet skall tillhandahålla köparen en beräkning av dennes boendekostnader.

Av utdraget från hemsidan framgår att mäklarassistenten anges som mäklare. Mäklare X har uppgett att felaktigheten är tillrättalagd. En fastighetsmäklare ansvarar för att de handlingar som upprättas innehåller korrekta uppgifter.

Mäklare X har vidare uppgivit att han har övervakat händelseförloppet personligen under hela affärens gång. För köparen har det dock inte klarlagts vem på mäklar-företaget som ansvarade för lämnade uppgifter. Av mailkorrespondensen framgår att mäklarassistenten ensam haft kontakt med köparen under hela försäljningsprocessen.

Enligt Regeringsrätten (RÅ 1996 ref. 83) måste omständigheter som är graverande för en mäklare kunna slås fast otvetydigt för att de skall kunna läggas till grund för disciplinära åtgärder. De uppgifter som lämnats i anmälan samt i den mailkorrespondens som ingivits i ärendet ger visserligen anledning till tvivel om mäklare X i tillräcklig grad själv varit aktiv vid förmedlingens utförande eller om han låtit en oregistrerad medhjälpare utföra sådana moment som det ålegat honom att själv sköta. Med hänsyn till mäklare Xs bestridande och av vad som i övrigt framkommit i ärendet kan det dock inte otvetydigt fastslås att mäklare X låtit medhjälpare medverka i sådan omfattning att det står i strid med god fastighetsmäklarsed. Det saknas därför grund för någon disciplinär åtgärd i dessa avseenden.

Mäklare X har inte inkommit med uppdragsavtal och boendekostnadskalkyl. Objektbeskrivningen saknar uppgift om ägare. Av hans egna uppgifter framgår att det utmärkande för försäljningar av veckoandelar är att kundkontakterna mellan mäklare och parterna under försäljningens gång är relativt sparsam. Inga boendekostnadskalkyler görs eftersom det inte tillkommer någon ytterligare kostnad än årsavgiften.

Mäklare X har brutit mot uttryckliga bestämmelser i 11 och 18 §§ i fastighetsmäklarlagen som stadgar att ett skriftligt uppdragsavtal, en objektsbeskrivning med angivande av ägare samt en boendekostnadskalkyl skall upprättas i konsumentförhållanden. Mäklare X har inte uppfyllt bestämmelsernas krav och för detta skall han varnas.

2005-10-26:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Till Fastighetsmäklarnämnden har en anonym anmälare inkommit med en kopia på en tidningsannons där en fastighet utbjuds till försäljning och hänvisning görs till företaget A. Till handlingen har fogats ett utdrag från en hemsida med ytterligare fastigheter som utbjuds till försäljning med hänvisning till företaget A, X, www.---.se.

X har beretts tillfälle att kommentera annonseringen och har sammanfattningsvis anfört bl.a. följande. I samband med bouppteckningar och arvskiften har han i ett fåtal fall i år åtagit sig att som en ren service vara dödsboet behjälpligt vid försäljning av fast egendom. Dödsbona har kunnat annonsera på redovisningsföretagets hemsida om att de säljer fast egendom. Som rubrik på hemsidan har det stått OBS kunders annonsplats med röd text så att ingen skall kunna missförstå att det är företaget som annonserar. Vid kontakt med intressenter har han aldrig utgett sig för att vara fastighetsmäklare och varit ytterst noggrann att påtala detta. Däremot har han klart och tydligt påtalat att han varit säljarens representant. Han har avvisat förfrågningar om mäklaruppdrag. Han har nu tagit bort denna annonsmöjlighet för kunderna.

X har ingivit bl.a. utdrag från hemsidan.

2005-11-16:1

Genom kontroll av företagets hemsida har Fastighetsmäklarnämnden funnit att det inte längre förekommer någon marknadsföring av fastigheter.

Fastighetsmäklarnämndes bedömning

Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fastighetsmäklarlagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. I 5 § föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall var registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Advokater är dock undantagna från registreringstvånget.

Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) skall Fastighetsmäklarnämnden anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. Som närmare framgår av lagens förarbeten sker förmedlingen *yrkesmässigt* när det är fråga om en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare, bör lagen anses tillämplig även om förmedling rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle. (Prop. 1994/95:14 s. 72 jmf med prop. 1983/84:16 s. 27 f).

Vid beaktande av vad som framförts i ärendet och därvid särskilt att annonseringen funnits i dagspress anser Fastighetsmäklarnämnden att utredningen i ärendet ger anledning att allvarligt ifrågasätta om X har bedrivit yrkesmässig fastighetsförmedling. Med hänsyn till att det för närvarande inte har konstaterats någon marknadsföring av fastigheter finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan avskrivas.

2005-11-16:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan den 17 december 2003 till Fastighetsmäklarnämnden har skattemyndigheten i L meddelat att skatterevision utförts mot ett aktiebolag där mäklare X är ägare. I anmälan anförs bl.a. att granskningen har omfattat tiden den 1 januari 1999 – den 31 december 2001 och att bolaget under den aktuella perioden inte redovisat mäklarprovisioner inklusive mervärdesskatt om sammanlagt 666 351 kr.

Mäklare X dömdes den 28 januari 2005 av V tingsrätt för bokföringsbrott, försvårande av skattekontroll och skattebrott. Brotten begicks under åren 1999-2001. Påföljden blev villkorlig dom med samhällstjänst sjuttiofem timmar. Om fängelse i stället hade valts som påföljd skulle fängelse två månader ha dömts ut. Den 24 augusti 2005 fastställde Göta hovrätt tingsrättens dom. Hovrättens dom har vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat fem av de förmedlingsuppdrag som mäklare X har erhållit under år 2004.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskningen uppmärksammat bl.a. följande.

I ett förmedlingsuppdrag saknar objektsbeskrivningen uppgift om byggnadens ålder och i fyra förmedlingsuppdrag innehåller den handling i vilken köparna avstått från en boendekostnadskalkyl lydelsen att köparna ”förklarar sig härmed med bindande verkan avstå från en personlig boendekostnadskalkyl”.

Mäklare X har yttrat sig över skattemyndighetens revision och tingsrättens och hovrättens domar. Beträffande Fastighetsmäklarnämndens granskning av förmedlingsuppdragen har han anfört bl.a. följande.

Fråga om avsaknad av uppgift om en byggnads ålder i en objektsbeskrivning

Vid intaget och kontroll av fastigheten i fastighetsregistret konstaterade han att något nybyggnadsår inte fanns angivet. Detta medförde också att uppgift om byggår inte automatiskt inflöt i objektsbeskrivningen. Han tog upp frågan med säljaren som ärvt fastigheten av sin far och därför inte hade någon säker uppgift om byggnadsåret. Säljaren trodde sig veta att huset byggdes 1971 men med hänsyn till att det fanns en in-teckning uttagen 1970 förblev frågan om byggnadens ålder osäker. Mäklare X valde därför att inte ange något byggår men i stället noterades det värdeår, 1971, som fanns angivet i fastighetsregistret. Denna uppgift återfinns i objektsbeskrivningen under rubriken ”Ekonomi”. Han är medveten om att uppgift om byggnadens ålder är en obligatorisk uppgift i objektsbeskrivningen och inser att det formellt korrekta hade varit att ange byggåret som osäkert i förening med uppgiften om värdeår. Han reflekterade inte över denna möjlighet i samband med objektsbeskrivningens framtagande.

Fråga om formulering i handling om avstående av boendekostnadskalkyl

I samtliga berörda fall har köparna avstått från boendekostnadskalkyl. Han har använt sig av Mäklarsamfundets framtagna standardiserade formulering för avstående från boendekostnadskalkyl. Han har förlitat sig på Mäklarsamfundets formulering och har inte tidigare haft anledning att fundera över denna. Då fråga om formuleringens lämplighet nu har aktualiserats är hans självklara uppfattning att han utan tvekan skulle ha tillhandhållit köparen begärd kalkyl. För det fall Fastighetsmäklarnämnden skulle finna att formuleringen strider mot god mäklarsed, utgår han från att nämnden och Mäklarsamfundet i samråd kan utarbeta en bättre skrivning vilken han fortsättningsvis kommer att använda.

Mäklare X har tillagt följande. Formuleringen om att köparna förklarar sig härmed med bindande verkan avstå från en personlig boendekostnadskalkyl har numera utmönstrats ur hans mallkatalog efter det att han den 16 maj 2005 yttrat sig i ärendet.

2005-11-16:2

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklare X har dömts för bokföringsbrott, försvårande av skattekontroll och skattebrott. Fastighetsmäklarnämnden anser att brotten är av allvarligt slag och brotten är direkt hänförliga till hans fastighetsmäklarrörelse. Nämnden anser därför att det kan ifrågasättas om mäklare X kan anses uppfylla de krav på redbarhet och lämplighet som ställs på en fastighetsmäklare.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen är uppgift om en byggnads ålder en sådan uppgift som är obligatorisk i en objektsbeskrivning. Med beaktande av vad mäklare X har anfört i denna del anser Fastighetsmäklarnämnden att hans underlåtenhet att ange byggnadsens ålder i objektsbeskrivningen kan bedömas som ringa.

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen är en mäklare skyldig att tillhandahålla köparen en individuell boendekostnadskalkyl. Mäklare medges dock enligt stadgad praxis undantag från denna skyldighet i det fall köparen har avstått från en sådan kalkyl. Det är dock Fastighetsmäklarnämndens uppfattning att en mäklare alltid fram till kontraktskrivningen är skyldig att vid köparens begäran tillhandahålla en kalkyl oaktat att köparen tidigare har avstått från en kalkyl. De av mäklare X upprättade handlingarna om avstående från boendekostnadskalkyl innehåller en passus att köparna "förklarar sig härmed med bindande verkan avstå från en personlig boendekostnadskalkyl". Nämndens uppfattning är att denna passus kan vilseleda köpare om mäklarens skyldighet att tillhandahålla en kalkyl. Nämnden anser därför att formuleringen strider mot god fastighetsmäklarsed. Med beaktande av vad mäklare X har anfört anser dock nämnden att saken kan bero.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden anser att den brottslighet som mäklare X gjort sig skyldig till aktualiserar frågan om hans registrering skall återkallas. Nämnden noterar dock att de brott som mäklare X dömts för ligger relativt långt tillbaka i tiden och att den granskning som utförts inte har gett någon anledning till någon åtgärd från nämndens sida. Nämnden finner det därför tillräckligt att meddela mäklare X varning.

2005-11-16:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har initierat ett tillsynsärende med anledning av att mäklare X inte erlagt årsavgifterna till nämnden i rätt tid vid minst tre tillfällen under de senaste fem åren.

Mäklare X har tidigare förekommit hos kronofogdemyndigheten. Vid kontroll den 26 oktober 2005 fanns inga skulder registrerade hos kronofogdemyndigheten.

Fem klientakter har begärts in och granskats. Följande kan noteras från granskningen.

Fastighet 3:50

Enligt avräkningen är handpenningen betald den 16 juli 2003 och enligt köpekontraktet såldes fastigheten den 12 november 2003.

Fastighet 3

I köpekontraktet § 15 anges följande. Säljaren skall tillse att en nockpanna skaffas och läggs på plats samt att pannor eller plåt runt avluftningsrör från toaletten även kommer på plats.

Fastighet 1:88

Kvittens på arvode saknas.

Mäklare X har yttrat sig och anför följande.

Handpenningen för fastigheten 3:50 betalades inte den 16 juli utan han hade en visning för en spekulant den dagen och hade förberett ett kontrakt. Spekulanten blev inte köpare till fastigheten. Vid likvidavräkningen låg det tidigare införda datumet kvar i datorn och varken parterna eller banken uppmärksammade detta. Detta har aldrig hänt varken förr eller senare.

Villkoren rörande köpet av fastighet 3 skulle uppfyllas och uppfylldes före tillträdet. Tillträdet senarelades till dess åtgärderna var vidtagna.

Att kvittens saknas på arvodet i ärendet fastighet 1:88 berodde på att han kontaktades av banken för att hjälpa parterna att skriva handlingar avseende en industrifastighet. Säljaren accepterade hans arvodeskrav.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av 12 § fastighetsmäklarlagen framgår att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Av 19 § samma lag framgår att fastighetsmäklaren skall verka för att köpare och säljare träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats skall han hjälpa parterna att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Mäklare X har uppgivit avseende fastigheten 3:50 att handpenningen inte betalades den 16 juli utan att han då hade en visning för en spekulant och hade förberett ett kontrakt. Spekulanten blev inte köpare till fastigheten. Vid likvidavräkningen låg det tidigare införda datumet kvar i datorn. Att datum på överlåtelsehandlingarna inte överensstämmer med de verkliga förhållandena måste Fastighetsmäklarnämnden kritisera. Det är mäklarens skyldighet att se till att de handlingar han upprättar överensstämmer med parternas intentioner och verkliga förhållanden.

Vidare måste det anses oförenligt med god fastighetsmäklarsed att i köpekontraktet avseende fastigheten 3 införa villkor som inte reglerar påföljden om säljaren inte

2005-11-16:3

uppfyller villkoret. Mäklare X har inte medverkat till att parterna reglerat senaste datum för villkorets genomförande.

Fastighetsmäklarnämnden har möjlighet att begära in olika handlingar i en mäklares verksamhet för granskning. Av dessa skall det även framgå vad mäklaren erhållit i arvode. Mäklare X har inte kunna visa kvitto på mottaget arvode. Detta är en brist som måste kritiseras.

Mäklare X har i flera avseenden agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelserna kan emellertid betraktas som ringa och påföljd underlåtas.

2005-11-16:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om prövning av redbarhetsrekvisitet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Till Fastighetsmäklarnämnden har inkommit en anonym anmälan riktad mot mäklare X. Till anmälan fogades en dom från N:s tingsrätt enligt vilken mäklare X den 29 januari 2004 dömdes till fängelse tre månader för en misshandel som ägde rum oktober 2002. Domen överklagades och i dom den 17 juni 2005 ändrade Göta hovrätt påföljden till villkorlig dom och samhällstjänst sjuttiofyra timmar. Om fängelse istället hade valts som påföljd skulle fängelse två månader ha dömts ut. Domen har vunnit laga kraft.

Mäklare X har yttrat sig över anmälan.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen bl.a. att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Det särskilda redbarhetsrekvisitet är avsett att markera att prövningen skall ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Sådana krav bör kunna ställas på mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som denne intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. Enligt 8 § samma lag skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Förutsättningarna för bedömningen är något annorlunda när det gäller en yrkesverksam mäklare än när det är fråga om en person som söker sig till mäklaryrket. Avregistrering bör, enligt lagens förarbeten, tillämpas något mer restriktivt än vad som är motiverat när det är fråga om att avslå en ansökan om registrering. Som exempel på sådana omständigheter som är av så allvarligt slag att de skall kunna föranleda avregistrering eller varning anges bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet. Omständigheter av detta slag bör, enligt lagstiftaren, inte ses isolerade. I bedömningen får också vägas in andra faktorer, framför allt hur länge

mäklaren varit yrkesverksam och hur han har skött sina uppdrag under tiden. Det övergripande syftet med lämplighetsbedömningen skall vara att, med omsorg om mäklarnas uppdragsgivare och deras motparter, verka för en god standard inom mäklarkåren (prop. 1994/95:14 s. 66 och 69).

Beträffande den brottslighet som mäklare X lagförts för gör Fastighetsmäklarnämnden följande bedömning. Misshandel är ett brott av allvarlig art som i och för sig kan ge anledning att ifrågasätta en fastighetsmäklares lämplighet som mäklare. Med beaktande av omständigheterna kring brottet, att mäklare X inte tidigare lagförts och att inget tyder på att mäklare X skulle ha misskött sina mäklaruppdrag, finner nämnden inte skäl förelägga för disciplinär påföljd. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2005-11-16:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har initierat en granskning av mäklare Xs verksamhet med anledning av att denne vid minst tre tillfällen de senaste fem åren underlåtit att betala årsavgift i rätt tid.

Mäklare X har förelagts den 16 november 2004 att ge in en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som han tagit emot under 2004.

Mäklare X har den 7 december 2004 besvarat Fastighetsmäklarnämndens föreläggande och uppgivit att han under 2003 och 2004 på grund av ohälsa inte haft någon aktiv verksamhet. Han beklagar att registreringsavgiften inte erlagts i tid vilket berodde på att han varit osäker på om han skulle fortsätta sin verksamhet.

Vid kontroll hos kronofogdemyndigheten framkom att mäklare X förekommit ett flertal gånger i registret men att han den 27 oktober 2005 är skuldfri.

Genom en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden den 9 juni 2005 framgår att mäklare X mottagit ett förmedlingsuppdrag den 17 november 2004, Dnr ---. Vid förfrågan uppger mäklare X att han av förbiseende missat detta uppdrag. Han har inte haft fler under den efterfrågade perioden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 6 § fastighetsmäklarlagen skall en registrerad mäklare vara redbar.

Mäklare X är inte längre skuldsatt. Genom att inte betala sina skulder i rätt tid kan emellertid mäklare Xs redbarhet starkt ifrågasättas.

2005-11-16:5

Mäklare X har inte efterkommit Fastighetsmäklarnämndens föreläggande att ge in en sammanställning över mottagna förmedlingsuppdrag. Förfarandet är anmärkningsvärt.

Med dessa påpekanden kan ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2005-11-16:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om oklar uppgift om köpeskillingen

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

En säljare har anmält missnöje med en förmedling av en bostadsrätt genomförd av mäklare X. Anmälaren har anfört att köparen enligt kontraktet skulle betala en köpeskillning om 710 000 kr men att säljaren skulle betala årsavgifterna till bostadsrättsföreningen i 10 månader vilket motsvarade 80 150 kr. Anmälaren har bifogat bl.a. köpekontrakt och avräkning.

Mäklare X har yttrat sig och anfört bl.a. följande. För att köparen skulle få lån även för renoveringskostnader skulle den ingå i köpeskillingen. Då köpeskillingen egentligen är 629 850 kr måste det framgå i köpehandlingen vad mellanskillnaden avsåg för att inte köpehandlingen skulle vara ogiltig enligt bostadsrättslagen. Detta var ett förslag från köparen som säljaren accepterade. En jämförelse kan göras med försäljning av lösöre i samband med en fastighetsöverlåtelse. Preciserar priset för lösöret i köpeavtalet ingår inte den summan vid erläggande av lagfartskostnaden eller vid reavinstberäkningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 12 § fastighetsmäklarlagen stadgas att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

I 19 § samma lag framgår att, om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Av köpekontraktet framgår att köpeskillingen är 710 000 kr. I kontraktet anges i § 16 att säljaren betalar månadsavgifter 10 månader efter tillträdet. Inbetalning av dessa månadsavgifter sker i banken i samband med uppgörelsen. Av avräkningen framgår också att köpeskillingen är 710 000 kr och att säljaren betalar månadsavgift 10 månader efter tillträdet med 80 150 kr.

En av mäklarens viktigaste uppgifter är att upprätta överlåtelsehandlingar som båda parter förstår innebörden av. En annan lika viktig uppgift är att tillvarata både köparens och säljarens intresse. I förevarande fall har mäklare X medverkat till att en

felaktig köpeskilling angivits av den anledningen att köparen skulle få lån även för renoveringskostnader. Att det i en köpeklausul anges att säljaren skall betala månadsavgifter till föreningen ändrar inte köpeskillingens storlek. Mäklare X har härigenom åsidosatt säljarens intresse av en korrekt angiven köpeskilling och utsatt säljaren för risken att kapitalvinstbeskattningen utgår från det högre beloppet 710 000 kr. Förfarandet är oacceptabelt och föranleder att mäklare X skall meddelas varning.

2005-11-16:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

En köpare av en bostadsrättslägenhet har anmält missnöje med mäklare Y och mäklare Xs förmedling och har i huvudsak anfört: Båda mäklarna arbetade med förmedlingen av bostadsrätten direkt från bostadsrättsföreningen. I objektsbeskrivningen angavs årsavgiften till noll kronor. Båda mäklarna uppgav flera gånger att lägenheten var befriad från avgift under tio år vilket utgjorde en uppgift de fått från föreningens styrelse. Styrelsen har förnekat uppgiften. Upplåtelseavtal tecknades den 28 mars 2003 och den 24 maj 2004 införde föreningen avgift för lägenheten. Köpeskillingen blev därför för hög. Han har också ifrågasatt det förhållandet att två mäklare arbetade med ett och samma uppdrag. Till anmälan har fogats bl.a. upplåtelseavtal och föreningens stadgar.

Av föreningens stadgar framgår av § 8 att årsavgiften fastställs av årsmötet. ”För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten. --- Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal. --- Upplåtelseavgift och överlåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.”

Upplåtelseavtalet undertecknades den 28 mars 2003 och av detta framgår dels att årsavgiften på tillträdesdagen var 0 kr, dels i § 12 att förvärvaren tagit del av föreningens stadgar samt är införstådd med att eventuella ändringar kan ha skett i den ekonomiska planen fram till undertecknandet av avtalet.

Mäklare X och mäklare Y har bemött kritiken och anfört följande. Den för uppdraget ansvarige mäklaren var mäklare X. Han var vid tidpunkten för försäljningen nyanställd varför mäklare Y tog aktiv del i förmedlingsarbetet för att stötta honom. De kontaktades av en styrelseledamot i bostadsrättsföreningen inför föreningens upplåtelse av två vindslägenheter som föreningen låtit bygga. De sammanträffade därefter med sagde styrelseledamot och med ordföranden i föreningen. Representanterna för föreningen informerade om att föreningen inte hade någon avsikt att ta ut någon avgift för lägenheterna de närmaste tio till femton åren utan ville sälja dem till ett så högt pris som möjligt vid upplåtelseerna. Vi framförde att en sådan taktik verkade mindre välgrundad eftersom den på sikt skulle kunna undergräva föreningens ekonomi. Föreningen stod emellertid fast vid sitt beslut. Därför annonserades lägenheterna ut med nollavgift. Även inför undertecknandet av upplåtelseavtalet hade vi en

2005-11-16:6

diskussion med föreningen då vi ansåg att det i avtalet skulle anges en avgift i enlighet med den ekonomiska planen. Föreningen ville att vi skulle skicka över ett utkast till upplåtelseavtal för kontroll och genomgång av föreningens fastighetsjurist. I det svar vi mottog från honom meddelade han att han inte hade några synpunkter på avtalen förutom att årsavgiften, som i avtalet var angiven till 29 181 kr skulle anges till 0 kr. Vi rättade oss efter dessa direktiv från föreningens jurist varför årsavgiften kom att anges till 0 kr i upplåtelseavtalet. Att föreningen efter upplåtelsen valde att ändå påföra en avgift för vindslägenheten kom som en överraskning för oss. Nämnas bör att det i den nya ekonomiska planen från den 6 mars 2003 finns en notering om att årsavgiften är nedsatt till noll kronor p.g.a. nya lägenhetsupplåtelser och god likviditet i föreningen. Eftersom frågan om avgiften för den aktuella lägenheten var viktig diskuterades den även med samtliga spekulanter inkl. anmälaren. Vi informerade om att lägenheterna i den ekonomiska planen, som även tillhandahölls anmälaren och övriga spekulanter, var åsatt en årsavgift men att föreningen med stöd av sin mycket goda ekonomi hade för avsikt att ge en avgiftsbefrielse åt föreningens medlemmar, vilket även framgår av en särskild not i den ekonomiska planen. Anmälaren var väl medveten om att årsavgift för lägenheten skulle utgå enligt ekonomiska planen men att föreningen hade rätt att efterge denna om ekonomin så tillät, vilket var fallet enligt all information och de direktiv som gavs till oss.

Ekonomisk plan för föreningen upprättad den 6 mars 2003 är ingiven. Av denna framgår såväl årsavgifter uträknade efter andelstal som att årsavgiften är nedsatt till 0 kr på grund av nya lägenhetsupplåtelser och god likviditet i föreningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 11 § fastighetsmäklarlagen anges att ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen.

Undantag från skriftlighetskravet medges enligt förarbetena om uppdragsgivaren är näringsidkare. (prop. 1994/95:14 s. 74). Varken mäklare Y eller mäklare X har gett in ett uppdragsavtal. Detta förhållande föranleder ingen vidare kommentar från Fastighetsmäklarnämnden.

I 12 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

I anledning av vindsombyggnad upprättade den i ärendet aktuella bostadsrättsföreningen en ny ekonomisk plan den 6 mars 2003. Av denna framgår såväl årsavgifter uträknade efter andelstal som att årsavgiften är nedsatt till 0 kr. Upplåtelseavtalet undertecknades den 28 mars 2003 och av detta framgår dels att årsavgiften på tillträdesdagen var 0 kr, dels i § 12 att förvärvaren tagit del av föreningens stadgar samt är införstådd med att eventuella ändringar kan ha skett i den ekonomiska planen fram till undertecknandet av avtalet.

Av föreningens stadgar framgår att årsmötet bestämmer årsavgifterna för föreningens bostadsrätter.

Det mäklare Y och mäklare X kan kritiseras för är bristen på information till spekulanterna om att föreningen kan besluta att ändra årsavgifterna och svårigheterna med att garantera avgiftsfrihet under en kommande tioårsperiod.

Om en fastighetsmäklare får kännedom om oklara eller motsägelsefulla förhållanden i föreningen, skall han för spekulanterna redogöra för dessa. I detta fall borde spekulanterna hänvisas direkt till föreningen för ytterligare upplysningar avseende årsavgifterna. Av utredningen i ärendet framgår inte hur mäklarna agerat i detta avseende.

Vad som kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2005-11-16:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares rätt att kräva ersättning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har erhållit en anmälan i vilken kritik har riktats mot mäklare X. Anmälaren har bl.a. anfört följande.

Hon sade upp uppdragsavtalet, som gällde med ensamrätt, innan tiden med ensamrätt hade löpt ut. De hade inte avtalat om någon ersättning om en försäljning av hennes hus inte kom till stånd. Mäklare X har ändå skickat en räkning till henne.

Av bifogad faktura framgår att mäklare X har fakturerat anmälaren för bl.a. nedlagt arbete.

Mäklare X har i yttrande anfört bl.a. följande.

Hon och anmälaren diskuterade en förtida uppsägning. Hon talade då om för anmälaren att det var helt godtagbart då ingen vinner på att samarbeta med en person som ogillar en. Innan uppsägning skett erhöll hon emellertid ett bud från en spekulant om 770 000 kr för fastigheten. Hon anser sig därför ha rätt att få ersättning för kostnader i samband med uppdraget. Anmälaren lämnade efter uppsägningen uppdraget till en annan mäklare med ett begärt pris av 770 000 kr. Anser Fastighetsmäklarnämnden att ersättning enligt god fastighetsmäklarsed endast skall utgå för faktiska kostnader rättar hon sig naturligtvis efter nämndens rekommendationer. Enligt en muntlig överenskommelse med anmälaren skulle anmälaren betala kostnaderna vid en förtida uppsägning. Hon skulle givetvis ha sett till att skriftligen dokumentera denna överenskommelse.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskningen tagit del av det skriftliga uppdragsavtalet, av vilket det framgår att förmedlingsprovision skall erläggas av

2005-11-16:8

uppdragsgivaren med fem procent av blivande köpeskilling, inklusive mervärdesskatt, dock lägst 25 000 kr.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

En fastighetsmäklare har, om hans eller hennes uppdrag skall ersättas i form av provision, rätt till ersättning för kostnader endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta (22 § fastighetsmäklarlagen). Om uppdragsgivaren utan giltig anledning säger upp ett förmedlingsuppdrag kan mäklaren dock ha rätt till skadestånd. Av god fastighetsmäklarsed följer att skadeståndet – om mäklaren och uppdragsgivaren inte kommit överens om annat – endast omfattar ersättning för de faktiska kostnader som mäklaren har haft i form av utlägg men inte för nedlagt arbete. Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen får mäklaren inte återropa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen.

I uppdragsavtalet anges att förmedlingsprovision skall erläggas av uppdragsgivaren med fem procent av blivande köpeskilling, inklusive mervärdesskatt, dock lägst 25 000 kr. Någon annan skriftlig överenskommelse om rätt till ersättning eller skadestånd har inte presenterats. Trots detta har mäklare X fakturerat anmälan för bl.a. nedlagt arbete.

Mäklare X har, oavsett om uppsägningen var oberättigad, inte haft rätt att fakturera anmälan för nedlagt arbete. Mäklare X har genom att framställa ett oberättigat krav på ersättning åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

2005-11-16:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdragsavtal, depositionsavtal och ränta på deponerade medel

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har initierat en granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare med anledning av vad som framkommit av tidigare anmälningar. Nämnden har begärt in kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, överlåtelseavtal och likvidavräkningar samt i förekommande fall depositionsavtal i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X har genomfört under åren 2004 och 2005. Vid granskningen av dessa har bl.a. följande framkommit.

I de inskickade depositionsavtalen anges att deposition skall ske med anledning av att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor i överlåtelseavtalet. I samtliga depositionsavtal, förutom ett, görs emellertid felaktiga hänvisningar till de aktuella paragraferna i överlåtelseavtalen.

I samtliga uppdragsavtal anges att mäklaren inte är skyldig att redovisa ränta på deponerade medel om räntan understiger 100 kr. I depositionsavtalen anges att

deponerade medel jämte upplupen ränta skall redovisas så snart det klarlagts om köpet skall fullföljas eller återgå. Uppgift om ränta på deponerade medel saknas i de granskade avräkningarna.

I ett uppdragsavtal anges såväl mäklare X som en annan mäklare som ansvariga mäklare. Förmedlingsuppdraget gällde enligt uppdragsavtalet med ensamrätt.

Mäklare X har i yttrande med anledning av vad som framkommit vid den särskilda granskningen anfört bl.a. följande.

När hon skapar ett depositionsavtal i mäklarsystemet föreslår systemet att deposition skall ske med anledning av vissa i överlåtelseavtalet angivna paragrafer. Vad gäller bostadsrätter föreslår systemet att depositionsavtalet skall hänvisa till § 7 och § 12 i överlåtelseavtalet. § 7 avser alltid frågan om medlemskap och § 12 är en tilläggsparagraf utöver de normala avtalsvillkoren. I de fall det inte fanns någon tilläggsparagraf borde hon naturligtvis ha raderat hänvisningen i depositionsavtalet. Redan i januari i år diskuterades problematiken vid ett möte på kontoret och då insåg hon att hon, liksom flera av hennes kollegor, hade varit ouppmärksamma vad gäller detta. Sedan dess har hon dock vidtagit rättelse och hon är numera observant på problematiken och raderar hänvisningen till § 12 i överlåtelseavtalet om det i denna paragraf inte finns något svärvillkor.

Deponerade medel skall göras räntebärande och räntan skall redovisas till den som deponerade medlen utbetalas till. Detta framgår bl.a. av depositionsavtalet. Gentemot säljaren avtalar hon dock generellt om ett undantag från detta genom att hon i uppdragsavtalet tar in ett villkor om att hon inte behöver redovisa räntan till säljaren om räntan understiger 100 kr. Gentemot köparen har hon dock inte avtalat om något motsvarande undantag. Huvudregeln att räntan skall utbetalas oavsett belopp redovisas därför i depositionsavtalet. Vid de av Fastighetsmäklarnämnden granskade förmedlingarna har de deponerade medlen utbetalats till säljaren varför undantaget har tillämpats. Vid utbetalningen gör hon en överslagsberäkning för att se om räntan möjligen kan ha kommit att överstiga 100 kr. Med hänsyn till det rådande ränteläget och att medlen normalt är deponerade endast en kort tid är det dock ovanligt att räntan ens kommer i närheten av 100 kr. Skulle denna situation uppkomma beräknas räntan i detalj så att ingen osäkerhet om räntans storlek råder. Överstiger räntan 100 kr redovisas den. Hur mycket ränta som uppkommit och som enligt huvudregeln skulle ha utbetalats har i de aktuella förmedlingsuppdragen inte redovisats då räntan inte beräknats i detalj. De deponerade medlen har utbetalats till säljarna och vid en överslagsberäkning har hon kunnat konstatera att räntan inte i något ärende har överstigit 100 kr. Huvudsyftet att gentemot säljaren avtala om ett undantag från att redovisa ränta understigande 100 kr är att slippa att i varje enskilt förmedlingsuppdrag behöva beräkna räntan. I normalfallet kan man istället nöja sig med en överslagsberäkning då det är tidskrävande att i detalj beräkna räntan i varje enskilt förmedlingsuppdrag. Detta är det sätt på vilket hon utgår ifrån att i stort sett hela branschen hanterar frågan om ränta på deponerade medel. Utformningen av depositionsavtal och uppdragsavtal är också branschgemensam.

Det uppdragsavtal, där såväl hon som en kollega till henne anges som ansvariga mäklare, upprättades av hennes kollega. Det fritar i sig inte henne från ansvar. Vid tidpunkten för den aktuella förmedlingen var varken hon eller hennes kollega

2005-11-16:8

medvetna om att det inte är lämpligt att två mäklare är ansvariga för ett ensamrättsuppdrag. Det var dock fråga om en undantagssituation. Hennes kollega hade förmedlat en fastighet till säljarna av de aktuella fastigheterna och hon hade sedan tidigare diskuterat en framtida försäljning av fastigheterna. Uppdragsgivarna tyckte att det kändes tryggare om de båda två var ansvariga för förmedlingen av fastigheterna. För att tillmötesgå dem upprättades det aktuella uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Avtal om deposition

Enligt 12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenning som mäklaren tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommits i särskild ordning. Ett depositionsavtal utgör en överenskommelse mellan köparen, säljaren och mäklaren. Villkoren och förutsättningarna för depositionen bör regleras och det åligger fastighetsmäklaren att se till att depositionsavtalet står i överensstämmelse med köpekontraktets villkor.

I samtliga depositionsavtal, förutom ett, som Fastighetsmäklarnämnden har granskat görs felaktiga hänvisningar till de aktuella paragraferna i köpekontrakten. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X har brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att inte anpassa depositionsavtalen efter förhållandena i det enskilda fallet. Mäklare X har emellertid anfört att hon vidtagit rättelse och numera är observant på problematiken. Förseelserna kan med hänsyn till detta betraktas som ringa.

Ränta

En mäklare är skyldig att göra deponerade medel räntebärande. Mäklaren har inte någon rätt till den upplupna räntan. Denna skall oavkortad utbetalas till den som får kapitalbeloppet (prop. 1994/95:14 s. 76). Fastighetsmäklarnämnden har accepterat att en mäklare avtalar om att ränta under 100 kr inte behöver utbetalas. Det hör dock till god fastighetsmäklarsed att mäklaren alltid lämnar uppgift om den ränta som utgått på deponerade medel, oavsett vad som överenskommits om dess betalning. Härigenom får den som har rätt till de deponerade medlen en möjlighet att se i vad mån han eller hon även har rätt till ränta vid utbetalningen.

Uppgift om ränta på deponerad handpenning saknas i de avräkningar som Fastighetsmäklarnämnden granskat. Mäklare X har i yttrande medgett att hon inte lämnar uppgift om den ränta som utgått på deponerade medel om räntan understiger 100 kr. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X härigenom har brutit mot god fastighetsmäklarsed. Förseelserna kan emellertid betraktas som ringa.

Uppdragsavtalet

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges (prop. 1994/95:14 s. 38) att ett krav på skriftligt uppdragsavtal i konsumentförhållanden skapar ordning och reda och ger båda parter bättre förutsättningar att förstå vilka villkor som gäller för uppdragets utförande. Bevisproblem motverkas liksom risken för framtida tvister mellan parterna. Om konsumenten anlitar en mäklarfirma med flera verksamma mäklare, får han eller hon klart för sig vilken mäklare som är ansvarig för uppdraget. Ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt kan inte delas av flera.

Mäklare X har brutit mot god fastighetsmäklarsed då hon medverkat till att ett uppdragsavtal med ensamrätt tecknats med henne själv och en kollega som ansvariga mäklare. Förseelsen är i sig varningsgrundande.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning då hon brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att medverka till att ett uppdragsavtal med ensamrätt tecknats med henne själv och en kollega som ansvariga mäklare.

2005-11-16:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har fått del av ett uppdragsavtal, som gäller med ensamrätt, i vilket såväl mäklare X som en kollega till honom har angetts som ansvariga mäklare.

Mäklare X har i yttrande anfört bl.a. följande.

Han har tidigare haft en yrkesmässig relation med uppdragsgivaren som nu önskade biträde med att försälja sin fastighet. Mot bakgrund av att han vid tidpunkten var hårt arbetsbelastad samt hade att tillse att hans kollega hade full sysselsättning kom han, uppdragsgivaren och hans kollega överens om att hans kollega skulle vara ansvarig fastighetsmäklare. Uppdragsgivaren önskade emellertid även att han skulle vara behjälplig inom ramen för förmedlingen, vilket han vid tillfället inte såg som något problem. Mot bakgrund av överenskommelsen upprättades avtalet genom utdrag av förmedlingsuppdrag via Capitex. Det är med stort beklagande som han noterar att såväl han som hans kollega erhållit avtal med ensamrätt, något som naturligtvis kan skapa begreppsförvirring. Han skulle självfallet ha tillsett att han själv haft ett vanligt avtal utan ensamrätt. Det är emellertid hans bestämda uppfattning att uppdragsgivaren på intet sett drabbats av denna mindre felaktighet. Uppdragsgivaren har hela tiden varit fullt medveten om, och också accepterat, att hans kollega förmedlade fastigheten som ansvarig mäklare samt att han, i den mån det krävdes, biträtt vid förmedlingen. Syftet med konstruktionen var naturligtvis att tillfredställa uppdragsgivarens begäran om på vilket sätt förmedlingen skulle ske. Något annat syfte har inte förelegat och någon risk att uppdragsgivaren skulle erhålla dubbla provisionskrav har inte funnits.

Han förstår att han har handlat felaktigt och att han måste ta sitt ansvar för det inträffade. Den aktuella förmedlingen är den enda gången en uppdragsgivare haft en sådan begäran och det är följaktligen den enda gången som han stått med på ett förmedlingsuppdrag på det sättet. Kontrollåtgärder har nu vidtagits för att situationen inte skall uppkomma framgent.

2005-11-16:10

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges (prop. 1994/95:14 s. 38) att ett krav på skriftligt uppdragsavtal i konsumentförhållanden skapar ordning och reda och ger båda parter bättre förutsättningar att förstå vilka villkor som gäller för uppdragets utförande. Bevisproblem motverkas liksom risken för framtida tvister mellan parterna. Om konsumenten anlitar en mäklarfirma med flera verksamma mäklare, får han eller hon klart för sig vilken mäklare som är ansvarig för uppdraget. Ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt kan inte delas av flera.

Mäklare X har brutit mot god fastighetsmäklarsed då han medverkat till att ett uppdragsavtal med ensamrätt tecknats med honom själv och en kollega som ansvariga mäklare. Mäklare X skall därför meddelas varning.

2005-11-16:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift i objektsbeskrivning, boendekostnadskalkyl m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparna av en fastighet som förmedlades av mäklare X har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot honom. Anmälarna har sammanfattningsvis anfört följande.

De tecknade köpekontrakt avseende den aktuella fastigheten den 29 september 2004. Handpenning erlades samma dag och resterande del av köpeskillingen skulle erläggas på tillträdesdagen som var planerad till den 1 december 2004. Enligt objektsbeskrivningen värmdes huset upp med hjälp av dess fem kakelugnar och vedspisen i köket samt med hjälp av ytjordvärme. Vid köpetillfället upplyste inte mäklare X dem om deras undersökningsplikt. Han avrådde dem vidare från att besiktiga fastigheten då den redan var besiktigad och godkänd. Mäklare X ingav förtroende och de såg ingen anledning att tvivla på de uppgifter som lämnades. Mäklare X uppgav vidare att huset var i toppskick och att säljarna anlitat proffs som renoverat kakelugnarna och vedspisen. Även säljarna verifierade mäklare Xs uppgifter om att huset renoverats och att en skicklig kakelugnsmakare anlitats. Enligt säljarna var eldstäderna fullt brukbara, de hade dock inte eldat under de senaste åren då de var rädda att deras barn skulle bränna sig.

Det var först vid kontraktsskrivningen som frågelistan gick igenom. Av frågelistan framgick att provtryckning inte genomförts avseende någon av eldstäderna. Det var även vid kontraktsskrivningen som de fick se besiktningsprotokollet för första gången. Mäklare X sade att de kunde läsa igenom protokollet efter de tillträtt fastigheten.

Mäklare X hade vidare varit i kontakt med deras bankman strax före köpetillfället. Mäklare X upplyste även honom om att fastigheten var väl genomgången och

besiktigad samt att husets eldstäder ingick i uppvärmningen tillsammans med ytjordvärmeanläggningen.

Dagen efter kontraktsskrivningen kontaktade de ortens sotningsdistrikt då de fått en underlig känsla av att något inte stämde. De fick då information om att det rått eldningsförbud sedan urminnes tider. Eldningsförbudet omfattade samtliga eldstäder. Enligt besiktningsmannen på sotningsdistriktet hade mäklare X tagit del av det senaste sotningsprotokollet. Den senaste provtryckningen hade genomförts 1991 av den dåvarande ägaren. Provtryckningen omfattade de flesta av eldstäderna och samtliga var behäftade med fel. Det senaste sotningsprotokollet hade även skickats till säljarna 1994.

En ny provtryckning genomfördes den 15 oktober 2004. Provtryckningen visade att omfattande renoveringar erfordrades för att eldstäderna skulle kunna tas i bruk och eldningsförbudet hävas.

När de måndagen efter provtryckningen besökte mäklare X och visade honom sotarprotokollet från 1991 förnekade han att han hade sett det tidigare.

Med anledning av ovanstående skrev de även ett brev till säljarna. I svaret de erhöll uppgav säljarna att eldstäderna aldrig har ingått i husets uppvärmning och att de heller aldrig påstått det.

Efter att de tillträtt fastigheten upptäckte de att ytjordvärmen var som en västanfläkt i uppvärmningen och att direktverkande el utgjorde en stor del av uppvärmningen. I objektsbeskrivningen står direktverkande el inte med under rubriken uppvärmning. De har således fått betydligt högre driftskostnader än de räknat med.

Mäklare X gjorde inte någon boendekostnadskalkyl i samband med att de tecknade köpekontrakt för fastigheten. Först vid tillträdet sade han att de skulle skriva på ett avstående från boendekostnadskalkyl.

Mäklare X har brustit i sin omsorgsplikt och förfarit vårdslöst. Han har vidare undanhållit dem information om fastighetens fysiska skick. De anser framför allt att han har missbrukat sin ställning som mäklare genom att utnyttja det förtroende de haft för honom. Han har vidare utnyttjat deras okunskap om köparens undersökningsplikt och till och med avrått dem från att göra en egen besiktning. Han borde även ha rått säljarna att lämna korrekta upplysningar om fastigheten.

Mäklare X har i yttrande sammanfattningsvis anfört följande.

I början av augusti kontaktades mäklarfirmen av den ena av anmälarna, som då upplystes om att det var en visning inbokad den 10 augusti 2004. I samband med visningen av fastigheten överlämnade en mäklarassistent visningsmaterialet omfattande köparinformation, fastighetsbeskrivning, besiktningsprotokoll samt informationsblad som förklarar vad det innebär att huset är besiktigat. Av dessa handlingar framgår det tydligt vad köparens undersökningsplikt innebär samt vad som inte omfattas av besiktningen. Av besiktningsprotokollet framgår lika klart att murstockarna inte är provtryckta efter renovering.

2005-11-16:10

Den 22 september träffade han den andra anmälaren på fastigheten. Anmälaren gick igenom fastigheten med besiktningsprotokollet i sin hand.

Enligt säljarna hade vedspisen renoverats 1996 av en erfaren kakelugnsmakare. Någon provtryckning hade inte skett efter denna renovering och spisen hade inte heller använts. Kakelugnen i vardagsrummet hade enligt säljarna använts en gång. Den var inte renoverad och inte heller provtryckt. Övriga kakelugnar var varken använda eller provtryckta. Dessa uppgifter vidarebefordrade han även till anmälarna när de frågade om eldstäderna.

Några dagar efter kontraktsskrivningen kontaktades mäklarfirman av anmälarna som meddelade att de fått upplysningar från Sotningsmyndigheten som utvisade att något godkänt provtryckningsprotokoll ej fanns avseende vedspisen i köket. Vid kontakt med säljarna fick de samma besked som tidigare, nämligen att provtryckning inte hade skett efter renovering. Detta hade säljarna tidigare upplyst köparna om.

Köparna beställde en provtryckning och av det protokoll som skrevs ut den 20 oktober framgick att de eldstäder som provtrycktes, vedspisen i köket och kakelugnen i vardagsrummet, var uttömda och ej brukbara i sitt nuvarande skick. Med anledning av detta kontaktade han besiktningsmannen som genomförde provtryckningen och bad honom förtydliga protokollet. Besiktningsmannen anförde därvid att insatsröret inte var godkänt då det inte gick ända upp och var ej isolerat. Besiktningsmannen uppgav vidare att utförandet var ett typiskt så kallat hemmabygge.

Vad avser de i fastighetsbeskrivningen under rubriken *Uppvärmning* lämnade uppgifterna avseende vedspisen i köket samt de fem kakelugnarna medges att dessa uppgifter inte skulle ha angivits under denna rubrik utan under rubriken *Övrigt byggnad*. Att anmälarna av ovan nämnda rubricering skulle ha uppfattat att eldstäderna ingick i uppvärmningen är en efterhandskonstruktion. Muntliga upplysningar i frågan har lämnats vid ett flertal tillfällen av honom själv, hans medarbetare samt av säljarna på plats i fastigheten. Anmälarna har dessutom haft möjlighet att studera besiktningsprotokollet där samma sak klart framgår.

Anmälarna avböjde boendekostnadskalkyl på ett tidigt stadium med hänvisning till att deras bankman upprättat en sådan. Detta bekräftades även vid telefonsamtal med deras bankman under ärendets gång. Anmälarna fick därför underteckna en förbindelse som avsåg avstående från boendekostnadskalkyl vid tillträdet. Förbindelsen undertecknades i närvaro av anmälarnas bankman.

Fastighetsmäklarnämnden har vid sin granskning tagit del av ett brev från säljarna av fastigheten daterat den 1 november 2004. Av brevet framgår att säljarna aldrig har använt eldstäderna som en del av husets uppvärmning och att de heller aldrig påstått något sådant.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgift om eldstäderna

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om objektet och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

Bestämmelsen har överförs från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 37-38) framgår att mäklaren har en allmän upplysnings-skyldighet som innebär att han måste informera köpare och säljare om vad han själv vet och som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått från den ene kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem. Mäklaren får inte okritiskt förmedla påståenden av säljaren.

Mäklare X har anfört att han enbart vidarebefordrat de uppgifter han erhållit från säljarna vad gäller eldstädernas skick. Vad som framkommit i ärendet ger inte belägg för att mäklare X hade bort kontrollera säljarnas uppgifter om eldstädernas skick närmare.

I beskrivningen av fastigheten omnämns emellertid eldstäderna under rubriken *Uppvärmning*. Mäklare X har i yttrande medgett att uppgifterna om eldstäderna angivits under fel rubrik men att anmälarna inte kan ha trott att uppvärmningen skedde med hjälp av eldstäderna på grundval av nämnda rubricering.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att uppgift om hur en byggnad värms upp inte är en obligatorisk uppgift i en fastighetsbeskrivning. Har man emellertid valt att ta med en uppgift i beskrivningen skall denna vara korrekt. Mäklare X har således åsidosatt god fastighetsmäklarsed då han uppgett eldstäderna som en del av uppvärmningen i beskrivningen av fastigheten. Förseelsen motiverar i sig en varning.

Boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall mäklaren innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

En boendekostnadskalkyl skall upprättas så att köparna kan ta ställning till om de önskar förvärva fastigheten eller inte. Kalkylen skall därför lämnas före ett eventuellt köp.

Det förekommer att banker och kreditinstitut tillhandahåller beräkningar av boendekostnader i samband med kreditgivning och vid marknadsföring av bolån. Det finns risk för att dessa kalkyler inte innehåller uppgifter om de faktiska förhållandena på objektet. Om köparen avstår från kalkyl med hänvisning till att kalkyl tillhandahålls eller kommer att tillhandahållas av annan än mäklaren bör mäklaren göra köparen uppmärksam på att det kan förekomma skillnader mellan olika kalkyler

Det åligger alltid fastighetsmäklaren att tillhandahålla köparen en boendekostnadskalkyl. Detta gäller även om annan upprättat en sådan kalkyl för köparens räkning. Köparen kan avstå från sin rätt till kalkyl. Eftersom mäklaren har att styrka att ett avstående skett bör mäklaren se till att köparens avstående sker skriftligt i en separat upprättad handling. Det bör även understrykas att det inte är mäklaren som skall ta initiativet till att köparna avstår från sin rätt till kalkyl (jfr. LU 1983/84:10 s 12).

Köparna av fastigheten har först på tillträdesdagen undertecknat ett avstående från boendekostnadskalkyl. Det framgår inte av avståendet att de erbjudits någon kalkyl före köpet. Mäklare X har dock i yttrande anfört att köparna avböjde

2005-11-16:11

boendekostnadskalkyl på ett tidigt stadium med hänvisning till att deras bankman upprättat en kalkyl.

Det är mäklaren som har att visa att han eller hon före köpet erbjudit köparna en kalkyl men att de avböjt. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X inte har förmått visa detta och att han därför inte kan anses ha fullgjort sina skyldigheter enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. Förseelsen är i sig varningsgrundande.

Övrigt

Vad som i övrigt har framkommit i ärendet föranleder ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning då han uppgivit felaktiga uppgifter i beskrivningen av fastigheten samt för att han inte kan anses ha fullgjort sina skyldigheter enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen.

2005-11-16:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdragsavtal för ett dödsbo och om trakasserier m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Ett dödsbo som bestod av fyra dödsbodelägare har den 26 maj 2004 försålt en fastighet i E för 4 150 000 kr genom förmedling av mäklare X. I anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X.

Anmälaren har anfört bl.a. följande.

Mäklaren upprättade inte ett uppdragsavtal förrän fastigheten redan hade annonserats ut, visats och budgivningen påbörjats. Visning och budgivning på fastigheten hade således redan startat innan kontakt med dödsboet hade etablerats. Mäklaren upplyste inte dödsboet om att bouppteckningen i original skulle tas med till mötet för affärens avslutande vilket medförde att tillträdesdagen fick skjutas upp. I samband härmed hanterade mäklare X den uppståndelse som uppstod mycket dåligt genom att skylla på dödsboet och utan att försöka reda ut problemet. Mäklaren har vidare i kontakt med köparen kränkt dödsbodelägarna genom att uttrycka sig rasistiskt. När köparen frågade mäklaren om han trodde att dödsbodelägarna som säljare skulle gå ned i pris hade mäklaren svarat att ”folk med judisk bakgrund är sällan villiga att gå ned i pris”. De fick kännedom om uttalandet genom köparen som själv reagerade starkt på det samma.

Mäklare X har anfört bl.a. följande.

I samband med att han kontaktades av efterlevande maken fick han inledningsvis information om att denne ensam var företrädare för dödsboet. Vid denna tidpunkt fanns inte anledning att ifrågasätta uppgiften. Detta medförde att efterlevande maken tecknade förmedlingsuppdraget samt godkände objektsbeskrivningen för dödsboets räkning den 3 mars 2004. Först i samband med att han genomförde annonsering och visning av fastigheten fick han fullständig information om att det fanns tre gemensamma barn som var dödsbodelägare. Han vidtog därför åtgärder under närmare en veckas tid för att få samtliga dödsbodelägare att godkänna förmedlingsuppdraget vilket skedde den 23 april 2004. Det är därför inte korrekt att han påbörjat förmedlingen innan uppdragsavtalet var träffat. Det föreligger inte heller något skriftlighetskrav avseende förmedlingsuppdraget då fastigheten innehades av en juridisk person som enligt fastighetsmäklarlagen undantas från skriftlighetskravet. Han har även informerat dödsboet om önskvärdheten av att till slutuppgörelsen få med originalhandlingar vilket även inkluderat bouppteckningen. Det är däremot korrekt att kallelsen inte uttryckligen anger detta. Förklaringen är att kallelsen är utdragen ur Capitex dataprogram och är en exemplifiering av vad som skall tas med och inte en uttömmande lista. Han medger att han gentemot köparen på dennes förfrågan om dels möjligheterna att pruta på priset i samband med tillträdesdagen, då priset var framförhandlat, dels avstå från att erlægga handpenning, angivit att detta inte var möjligt då säljarna önskade ha sina pengar då de var judar. Han vitsordar emellertid inte det som citeras av anmälaren. Han medger att uttalandet var olämpligt och kan uppfattas som kränkande. Han har bett säljaren om ursäkt för det inträffade och anser att saken därmed får anses utagerad.

I det uppdragsavtal som skrevs den 3 mars 2004 anges under rubriken Uppdragsgivarens underskrift (er). *NN för dödsboets räkning*.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalet

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare bl.a. kontrollera vem som har rätt att förfoga över ett förmedlingsobjekt, vilket får anses särskilt viktigt när uppdragsgivaren är ett dödsbo.

Mäklare X har i samband med de första kontakterna med efterlevande maken tecknat ett uppdragsavtal med honom utan att ta reda på att det fanns ytterligare tre dödsbodelägare. Det får anses anmärkningsvärt mot bakgrund av att uppdragsavtalet anger att uppdragsgivaren är ett dödsbo. I sådant fall måste det åligga fastighetsmäklaren att försöka få klarhet i vilka som är dödsbodelägare. Mäklare X har inte i tillräcklig omfattning kontrollerat vem som haft rätt att förfoga över fastigheten före det att han tecknade uppdragsavtalet den 3 mars 2004. Att påbörja förmedlingsuppdraget utan att mer noggrant undersöka de verkliga förhållandena står i strid med 17 § i fastighetsmäklarlagen. Det förhållandet att mäklare X den 23 april erhållit samtliga dödsbodelägares uppdrag att förmedla fastigheten medför inte att han kan undgå kritik. Förfarandet motiverar i sig varning.

Originalbouppteckningen till slutuppgörelsen

Av utredningen framgår att det i kallelsen till slutuppgörelse inte anges att bouppteckningen i original skall tas med. En fastighetsmäklare skall givetvis sträva efter att parterna till slutuppgörelsen tar med de dokument som erfordras. Mäklare X har uppgivit

2005-11-16:12

att han informerat dödsboet genom efterlevande maken om önskvärdheten att få med originalhandlingar vilket även inkluderat bouppteckningen. Den kallelse som skickats ut innehåller en uppräknning av vilka dokument som skall tas med till slutuppgörelsen enligt följande

” Tag med följande:

- Köpekontrakt i original
- Kartor, ritningar mm
- Eventuell obelånad inteckning (ar)
- Personbevis
- Eventuell fullmakt
- Eventuellt gravationsbevis
- Nycklar
- Andra handlingar som kan vara av betydelse för fastighetens framtida användning”

Mäklare X borde ha kompletterat kallelsen med uppgift om att bouppteckningen i original skulle tas med till slutuppgörelsen. Så skedde inte och för det skall mäklare X kritiseras.

Det kränkande uttalandet om säljarna

Av utredningen framgår att mäklare X inför köparna gjort uttalanden med anspelning på säljarnas judiska härkomst som normalt inte förekommer i en motsvarande situation i samband med en förmedling. Detta är inte förenligt med det beteende som kan förväntas av en fastighetsmäklare. Fastighetsmäklarnämnden finner att det får betecknas som högst olämpligt och oprofessionellt att i sin yrkesutövning uttrycka sig på sätt som är ägnat att medverka till att förstärka fördomar gentemot säljare på grund av religion. Detta står i strid med god fastighetsmäklarsed. Förfarandet motiverar i sig varning. Det kan inte heller uteslutas att det står i strid med diskrimineringslagstiftningen.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden har funnit att mäklare X i strid med 17 § har påbörjat förmedlingsuppdraget utan att ha kontrollerat vem som ägde rätt att förfoga över fastigheten. Han har vidare uttryckt sig kränkande om säljarna i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2005-11-16:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om driftskostnad

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet kritiserat mäklare X för hans uppgifter om driftskostnader i samband med köpet som ägde rum i september 2003.

Köparna har anfört bl.a. följande.

Mäklare X har inte utformat en personlig boendekostnadskalkyl för dem. Driftskostnaden har tagits direkt från säljarna och har inte justerats med hänsyn till att säljarna var pensionärer och köparna en barnfamilj. Mäklare X har inte heller justerat kalkylen med hänsyn till att säljarna, som har en villa i Spanien, bor mycket utomlands under vinterhalvåret. Mäklare X har inte kontrollerat om de driftskostnader säljarna uppgett innehåller samtliga driftskostnader och inte endast uppgifter om olja och el. Han har inte heller uppgett att de borde vara uppmärksamma på uppgifterna. Mäklare X hade istället för att överlämna en helt felaktig kalkyl kunnat kontrollera dessa siffror och gett dem en chans att göra en korrekt boendekostnadskalkyl. Den faktiska driftskostnaden uppgår till ca 60 000 kr per år. Den av mäklare X i sin kalkyl uppgivna driftskostnaden angavs till 25 000 kr. Skillnaden i driftskostnad per år uppgår således till 35 000 kr per år. De hade ingen chans att upptäcka detta problem förrän efter ett halvår. Mäklare X har genom sitt agerande förorsakat dem stor ekonomisk skada.

Mäklare X har anfört bl.a. följande.

Driftskostnaderna har räknats fram genom att säljaren redovisat årskostnaden för fastighetens drift så som uppvärmning, vatten, el och sophämtning. Säljaren uppgav den kostnaden till 25 000 kr per år utan fördelning på de olika posterna. Beloppet togs in i objektsbeskrivningen som signerades av säljarna. Köparna redovisar en driftskostnad på 60 010 kr per år varav energikostnaden är 50 851 kr. Denna driftskostnad, i synnerhet energikostnaden, är helt orimlig. Säljaren är av samma uppfattning och har spontant uttryckt att "något måste var heltokigt med energisystemet". Säljaren har drivit verksamhet inom området värme, styr- och reglerteknik vilket innebär systemlösningar för uppvärmning av fastigheter med styrning och reglering av energin med hjälp av dataprogram för att nå en låg energiförbrukning. Den aktuella fastigheten är utrustad med detta system, solenergi, olja samt ackumulatortankar. Mot denna bakgrund fann han ingen anledning att ifrågasätta säljarens redovisning av driftskostnaden. Enligt hans erfarenhet är 25 000 kr en rimlig driftskostnad för denna fastighet med tanke på fastighetens storlek samt energisystemets omfattning. Säljaren har gett köparna information och instruktioner vid ett flertal tillfällen om hur energisystemet fungerar. Han har inte haft någon kännedom om säljarnas utlandsvistelser. I objektsbeskrivningen, som är signerad av säljarna, anges att driftskostnaden uppgår till ca 25 000 kr per år.

Av en "kvar att leva på"- kalkyl daterad den 24 september 2003 framgår att driftskostnaderna anges till 25 000 kr per år utan någon särskild specifikation på olika poster.

2005-12-14:1

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall mäklaren vid förmedling av en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Boendekostnadskalkylen är främst avsedd att göra den presumtive förvärvaren uppmärksam på om han kan klara av det ekonomiska åtagandet som förvärvet medför för honom. Kalkylen bör omfatta alla kostnader som är av någon betydelse för köparen. Kapitalkostnaderna skall anges med såväl amorterings- som räntebelopp. Dessutom bör kalkylen uppta normala driftskostnader för bl.a. värme, vatten, avlopp sotning, sophämtning och försäkring. Bestämmelsen har överförts från den tidigare lagen (1984:81) om fastighetsmäklare till den nu gällande fastighetsmäklarlagen.

En fastighetsmäklare skall kunna utgå från att de uppgifter som en säljare lämnar i samband med ett förmedlingsuppdrag är korrekta om mäklaren inte har anledning att betvivla uppgifterna. I så fall skall fastighetsmäklaren inte okritiskt föra in uppgifterna i vare sig objektsbeskrivning eller boendekostnadskalkyl. Av utredningen framgår att säljaren bedrivit verksamhet inom värme, styr- och reglerteknik och således torde ha varit väl insatt i hur fastighetens värmesystem fungerade. Det har därför enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning inte ankommit på mäklare X att göra någon mer ingående undersökning av uppgifterna om driftskostnaderna i det aktuella fallet.

Fastighetsmäklarnämnden anser dock att det är mindre lämpligt att ange driftskostnaderna som en klumpsumma i en boendekostnadskalkyl. Istället bör fastighetsmäklaren specificera kostnaderna för uppvärmning och andra löpande kostnader så som vatten, avlopp sotning, sophämtning och försäkring. Om det råder oklarhet på någon punkt bör fastighetsmäklaren uppmärksamma köparspekulanterna på detta så att dessa bereds möjlighet att mer noggrant undersöka de rätta förhållandena. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2005-12-14:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift i objektsbeskrivning, lämnad information och om mäklarens ansvar vid åtagande av säljarna

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparna av en fastighet som förmedlats av mäklare X har i en anmälan riktat kritik mot honom. Anmälarna har bl.a. anfört följande.

De köpte fastigheten den 9 maj 2003. Köpeskillingen uppgick till 1 475 000 kr. I objektsbeskrivningen angavs att det fanns bygglov för att bygga på tomten. Det angavs vidare att bygglovet avsåg ett stort hus och att det mot en mindre kostnad gick att göra ändringar i bygglovet om man ville bygga en annan typ av hus. Eftersom de

redan visste vilket hus de ville bygga var detta en av anledningarna till att de köpte tomten, då de skulle kunna komma igång snabbt med bygget. Detta visade sig dock inte alls stämma. De förra ägarna var tvungna att häva sitt dåvarande bygglov innan ett nytt kunde sökas.

En annan förutsättning för köpet var att den stora ”grop” som då fanns på tomten skulle fyllas igen på ett sådant sätt att ett hus utan källare kunde uppföras på tomten. Vid två tillfällen försökte de få ner priset på tomten för att därigenom kunna bekosta utfyllnaden själva. Säljarna gick emellertid inte med på det. Istället blev de av mäklare X lovade att ”gropen” skulle fyllas ut på säljarnas bekostnad. De godtog erbjudandet eftersom de hade fått en preliminär uppgift om att det kunde kosta omkring 75 000 till 100 000 kr att få ”gropen” utfylld på ett sådant sätt att det skulle vara möjligt att bygga på den delen av tomten. Vid ett besök på tomten i början av juni visade det sig att ”gropen” hade blivit utfylld men med felaktiga schaktmassor. De ringde då själva upp säljarna eftersom de inte fick någon hjälp av mäklare X. Säljarna påpekade då att de aldrig hade lovat någon utfyllnad av ”gropen”. Samma sak vittnade den ena säljaren om i tingsrätten. Mäklare X har som svar på frågan varför han inte skriftligen dokumenterade överenskommelsen anfört att säljarna inte ville det.

I objektsbeskrivningen angavs vidare att vatten och avlopp var indraget på tomten. När man drar in vatten till tomten betalar man en anläggningsavgift till kommunen, i det här fallet 32 588 kr. Denna summa hade säljarna lyckats undgå att betala genom att kontakta kommunen och förklara att tomten skulle säljas och att den nya ägaren i stället skulle debiteras anläggningsavgiften. Kommunen gick med på detta. De fick emellertid inte information om detta förrän den 20 oktober 2003 i ett brev från kommunen. Mäklare X hävdar dock att han har berättat för dem om avgiften. De vet emellertid båda två att det inte stämmer.

Mäklare X har i yttrande anfört bl.a. följande.

Kostnaden för att ändra bygglovet uppgick till 4 860 kr, vilket utan vidare ryms inom begreppet ”mindre kostnad” i objektsbeskrivningen.

Säljarna hade beställt ifyllning av ”gropen” av ett företag. Den överenskommelse som träffades mellan säljarna och köparna innebar att köparna trädde in i säljarnas rättigheter gentemot det kontrakterade företaget. Betalningsskyldigheten för arbetet åvilade emellertid säljarna. Överenskommelsen dokumenterades inte skriftligen, men det är inte någon som har ifrågasatt att överenskommelsen har träffats. Han uppmanade köparna att före köpekontraktets undertecknande kontrollera förhållandena med det kontrakterade företaget. Detta skedde genom att den ena köparen träffade företagets företrädare på fastigheten. Köparna förklarade sig därvid nöjda med vad företrädaren uppgav angående arten av det arbete som skulle utföras. Vad som sedermera hände var att köparna stoppade det pågående arbetet, vilket enligt företrädarens uppfattning var helt opåkallat. Om igenfyllnaden till äventyrs kom att utföras på ett felaktigt sätt – vilket köparnas entreprenör påstått men företagets företrädare förnekat – kan han inte lastas för det.

Det har inte särskilt reglerats vad som skulle ske om säljarna inte fullgjorde sitt åtagande, när arbetet skulle vara slutfört eller vem som skulle avgöra om gropen fyllts igen på ett fullgott sätt. De flesta avtal och lagar faller tillbaka på utfyllande regler

2005-12-14:1

som reglerar hur och inom viken tid arbetet skall vara utfört samt påföljder som kan bli aktuella vid kontraktsbrott.

Han informerade nogsamt köparna om att VA-avgiften inte var betald. Köparna fick först information om att man inte visste hur hög VA-avgiften skulle bli, eftersom taxan var föremål för omprövning. Därefter fick de information om att avgiften hade fastställts till det belopp som angavs i det fax som kommunen skickade till honom på hans begäran. Att han kontaktade kommunen i frågan hade givetvis varit helt meningslöst, om det inte hade varit så att köparna skulle stå för avgiften. I köpekontraktet tog han dessutom bort standardformuleringen att säljarna garanterar att anslutningsavgifterna för VA har erlagts.

VA-avgiften förföll till betalning den 27 februari 2004, det vill säga efter tillträdesdagen. Vid sådant förhållande är det enligt 11 § lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar köparna som ansvarar för anslutningsavgiften. Uppgiften i objektsbeskrivningen, ”vatten och avlopp indraget på tomten”, innebär inte någon utfästelse om att VA-anslutningsavgiften också är betald.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgiften i objektsbeskrivningen avseende bygglovet

Enligt objektsbeskrivningen fanns det bygglov och mot en mindre kostnad skulle det gå att göra ändringar i bygglovet om man ville bygga en annan typ av hus. Av anmälnas uppgifter framgår dock att denna uppgift inte stämde då de var tvungna att söka nytt lov för det hus de avsåg att bygga.

Mot bakgrund av vad som framkommit i ärendet kan Fastighetsmäklarnämnden konstatera att den lämnade uppgiften var något missvisande och för detta skall mäklare X kritiseras.

Uppgift om VA-avgift

Mäklare X har i yttrande anfört att han nogsamt informerat köparna om att VA-avgiften inte var betald.

Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Det kan således mot mäklare Xs bestridande inte anses visat att han underlåtit att informera köparna om att VA-avgiften inte var betald. Vad som härvidlag kommit fram föranleder därför ingen annan åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida än ett påpekande om att detta borde ha dokumenterats skriftligt.

Överenskommelsen mellan köparna och säljarna

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 19 § samma lag skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de

handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har med oförändrat innehåll förts över från 1984 års lag om fastighetsmäklare.

I förarbetena (prop. 1983/84:16 s 41) anges att det i samband med en överlåtelse uppkommer olika frågor som måste lösas mellan parterna. Många av dessa är av rent praktisk natur, medan andra kan vara mera komplicerade och gripa in i själva överlåtelseavtalet. Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen har mäklaren en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas. Mäklaren bör också lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parter.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det i samband med överenskommelser om att säljaren skall avhjälpa fel i fastigheten före eller efter köparens tillträde kan föreligga risk för oenighet mellan parterna. Båda parter har ett berättigat intresse av att tvist inte uppstår i efterhand.

I förevarande fall har mäklare X tillstått att överenskommelsen mellan säljarna och köparna inte dokumenterades skriftligen. Han har vidare anfört att den aldrig skall ha blivit ifrågasatt. Köparna har emellertid anfört att säljarna i efterhand har förnekat att någon överenskommelse ingåtts.

Mäklare X har vidare uppgivit att det inte särskilt reglerades vad som skulle ske om säljarna inte fullgjorde sitt åtagande, när arbetet skulle vara slutfört eller vem som skulle avgöra om gropan fyllts igen på ett fullgott sätt.

Med hänsyn till åtagandets omfattning och vikten av att utfyllnaden skedde på ett fackmannamässigt sätt är det anmärkningsvärt att mäklare X inte verkade för att överenskommelsen dokumenterades skriftligen. Han borde även närmare ha diskuterat förutsättningarna för överenskommelsen med parterna. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X härigenom har brustit i sin omsorgsplikt. Förseelsen är i sig varningsgrundande.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning då han brustit i sin omsorgsplikt genom att inte verka för att överenskommelsen mellan köparna och säljarna skriftligen dokumenterades. Han borde även närmare ha diskuterat förutsättningarna för överenskommelsen med parterna.

2005-12-14:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utlämnande av nycklar, dokumentering av överenskommelse, handpenning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

2005-12-14:2

Bakgrund

Säljaren av en bostadsrätt som mäklare X haft i uppdrag att förmedla har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot henne. Anmälaren har bl.a. anfört följande.

Köpeavtal tecknades den 21 januari 2005 och tillträde skulle ske den 1 april. Den 24 februari ringde den ena köparen och sade att han hade fått lägenhetsnyckeln av mäklaren. Köparen frågade vidare om han fick måla om lite innan tillträdet. Eftersom lägenheten stod tom gick han med på detta. Den 2 mars besiktigades bostadsrätten av honom, köparna och företrädare för föreningen. Han fick vid detta tillfälle en riktig chock. Köparna hade tapetserat om hela vardagsrummet, rivit ut köket fullständigt, flyttat ut en vägg en meter, satt igen en dörr samt monterat ner samtliga garderobsdörrar. Denna omfattande reovering skulle enligt mäklare X ha skett på fyra dagar.

Vid en kontroll med föreningen visade det sig att företrädare för föreningen hade varit i bostadsrätten tillsammans med köparna den 3 februari efter mötet med köparna angående medlemskap i föreningen. Köparna hade då öppnat med egna nycklar, utan att mäklaren hade varit närvarande. Han ringde mäklare X och påtalade att köparna hade fått nyckel den 2 februari utan hans vetskap. Mäklare X ville ej medge detta utan hävdade med bestämdhet att köparna hade fått nyckeln till bostadsrätten den 23 februari. Mäklare X har emellertid aldrig tillfrågat honom om köparna kunde få nyckeln före tillträdet. En timme efter telefonsamtalet ringde mäklare X upp honom och försökte ursäkta sig genom att säga att hon blandade ihop sina objekt. Han sade då till mäklare X att han som ersättning ville ha avgiften för de två månader som köparna förfogat över bostadsrätten och totalrenoverat den utan hans vetskap. Den 10 mars ringde mäklare X honom och sade att köparna var villiga att betala honom för de två månader som de använt bostadsrätten utan lov och att köparna ville göra upp affären så snart som möjligt.

Den 15 mars 2005 träffade han mäklare X och köparna på banken för att göra upp affären. Någon ersättning för månadsavgiften utbetalades inte till honom. Mäklare X hade tidigare lovat att ersättningen skulle utbetalas i samband med uppgörelsen. Då han ansåg att detta var något mellan honom och mäklare X och inte ville blanda in köparna kommenterade han inte detta på banken. Direkt efter uppgörelsen sökte han emellertid mäklare X per telefon utan resultat. Mäklare X var inte anträffbar på över en vecka. Till sist skickade han e-post till henne och frågade var den utlovade ersättningen för avgiften blivit av. Efter ett par dagar ringde mäklare X upp honom och försökte pruta ner den utlovade ersättningen till hälften, något som han sade att han ej kunde acceptera. Hon bad då om anstånd med betalningen en månad på grund av att köparna inte hade några pengar att betala med eftersom de genomfört en omfattande reovering.

Enligt mäklare X skulle vidare handpenningen utbetalas till honom så snart köparna blev medlemmar i föreningen. Köparna blev medlemmar den 3 februari 2005. Handpenningen utbetalades emellertid till honom först en månad efter detta datum. Detta efter upprepade påstötningar och utan att någon anledning till förseningen uppgavs eller ens en ursäkt framfördes.

Objektsbeskrivningen är felaktig och ofullständig då bl.a. byggnadsåret saknas.

Mäklare X har i yttrande anfört bl.a. följande.

Det är inte korrekt att hon skulle ha lämnat ut nyckeln till bostadsrätten utan säljarens vetskap eller samtycke. Eftersom lägenheten stod tom överenskom parterna att köparna skulle få tillgång till bostadsrätten redan från kontraktsdagen, i syfte att påbörja renoveringsarbeten. Köparna har vid telefonsamtal med hennes ombud den 28 april 2005 bekräftat att säljaren var helt införstådd med detta arrangemang. Hon informerade också säljaren om de risker som ett förtida tillträde kan innebära.

Säljaren framställde inledningsvis krav på ersättning motsvarande en månadsavgift, inte två månadsavgifter som anges i anmälan. Hon vidarebefordrade detta önskemål till köparna. För att inte stöta sig med säljaren, och på så sätt kanske äventyra affären, valde köparna att acceptera säljarens önskemål. Hon upplevde säljarens sätt och hela situationen som pressande, varför hon valde att inte själv ta upp frågan om ersättning vid tillträdet. I stället avvaktade hon att säljaren skulle föra frågan på tal. Som framgår av anmälan tog varken köparna eller säljaren upp frågan och hon antog därför att saken hade förfallit. Hon inser att hon borde ha varit mer aktiv och verkat för att parternas överenskommelse dokumenterades. Med tanke på omständigheterna bör dock förseelsen bedömas som ringa. Här skall nämnas dels att den överenskomna ersättningen uppgick till ett tämligen blygsamt belopp, dels att säljaren uppträdde aggressivt och var allmänt svår att hantera.

Hon ringde till föreningen i slutet av januari för att kontrollera om köparna hade beviljats medlemskap. Föreningens företrädare uppgav att något beslut ännu inte hade fattats och att man inte visste när man kunde behandla frågan om medlemskap. I slutet av februari ringde hon åter till föreningen som meddelade att medlemskapet hade beviljats redan den 3 februari. Handpenningen, med avräkning för provision, utbetalades därefter den 3 mars 2005. Det kan nämnas att föreningen först den 7 mars meddelade HSB att medlemskapet var beviljat.

Att byggnadsåret inte är angivet i objektsbeskrivningen beror på ett förbiseende i det enskilda fallet. Normalt anger hon byggnadsens byggnadsår.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Utlämnande av nyckel

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

I ärendet står ord mot ord vad gäller frågan huruvida anmälaren samtyckt till att mäklare X lämnade ut nyckeln till bostadsrätten till köparna. Vid sådant förhållande föreligger inte tillräckliga belegg för att mäklare X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen i denna del, även om det hade varit lämpligt att låta dokumentera en sådan viktig omständighet som utlämnande av nyckel innan tillträde. Detta särskilt med beaktande av att köparna fick tillgång till lägenheten drygt två månader innan den avtalade tillträdesdagen i syfte att påbörja renoveringsarbeten.

2005-12-14:3

Dokumentering av överenskommelse

Av anmälares och mäklare Xs uppgifter framgår att köparna åtagit sig att betala en viss ersättning till anmälares då de haft tillgång till bostadsrätten utan att de faktiskt tillträtt. Det synes dock råda delade meningar om vad som överenskommit om storleken på ersättningen.

Särskilda överenskommelser mellan köpare och säljare är bindande även om de är enbart muntliga. Det ligger emellertid i mäklarens omsorgsplikt att verka för att sådana överenskommelser dokumenteras skriftligen. En skriftlig dokumentering av överenskommelser förebygger även framtida tvister.

Mäklare X har i yttrande anfört att hon valde att inte ta upp frågan om ersättning vid tillträdet. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X därigenom har åsidosatt sin omsorgsplikt. Förseelsen motiverar i sig en varning.

Övrigt

Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning då hon åsidosatt sin omsorgsplikt genom att ej verka för en skriftlig dokumentering av överenskommelsen mellan köparna och säljaren.

2005-12-14:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om av mäklaren lämnade uppgifter samt utformning av villkorsklausuler m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparna av en fastighet som förmedlats av mäklare X har i en anmälan riktat kritik mot honom. Anmälares har sammanfattningsvis anfört följande.

Av objektsbeskrivningen framgår att den egna marken består av inhägnade hagar och en paddock samt att det finns arrenderad mark på cirka 3 000 kvm i form av en inhägnad hage i direkt anslutning till den egna marken. Säljaren pekade ut arrendet från ett av köksfönstren. Både de och mäklare X frågade om den utpekade markbiten var hela arrendet varpå säljaren uppgav ”att det kan man säga”. I själva verket bestod arrendet av den mark som blev utpekad samt en spets mot huset. Mäklare X borde ha vetat det eftersom han förmedlade fastigheten till säljarna ungefär två år tidigare. Enligt Lantmäteriverket är dessutom boarean endast 155 kvm. Mäklare X uppgav att boarean var 170 kvm.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskningen tagit del av köpekontraktet som tecknades den 1 februari 2004.

I § 14 i köpekontraktet anges följande. *Mellan köpare och säljare har följande överenskommits: Köparen har rätt att senast 2004-02-11 på egen bekostnad besiktiga fastigheten och köpet får hävas skadeståndsfritt senast 2004-02-12 om besiktningsmannen iakttagit sådana fel och brister att reparationen av något särskilt fel beräknas överstiga 45 000 inkl. mervärdesskatt.*

I § 15 andra stycket i köpekontraktet anges följande. *Förbehåll för köparen till 2004-04-01 för försäljning av sin egen fastighet i ---.*

Mäklare X har i yttrande anfört bl.a. följande.

Vid intaget av fastigheten uppgav säljaren att den arrenderade markens area uppgick till cirka 3 000 kvm. Arrendemarken pekades även ut av säljaren. Någon närmare kontroll av arrendeområdet gjordes inte då det var en halv meter snö vid såväl intag som visning av fastigheten. Det är riktigt, som anmälarna uppgivit, att säljaren inifrån huset pekade ut den arrenderade marken. Samma mark angavs som arrenderad vid försäljningen två år tidigare. Anmälarna nöjde sig med säljarens uppgifter.

Det är riktigt att boarean är 155 kvm enligt Lantmäteriverket. Den verkliga boarean är dock större och uppgick enligt säljaren till 170 kvm. Det som tillkommit är ett inrett gästrum som tidigare var ett stall på cirka 18 kvm.

§ 14 i köpekontraktet är en återgångsklausul. Att köpet återgår vid en viss i kontraktet angiven situation eller att köparen får häva utan att det utgår skadestånd har för parterna inneburit samma sak. Vid genomgången av kontraktet var man överens om att köparen skulle häva skriftligt med hjälp av honom och att det inte skulle utgå något skadestånd. Det kan tilläggas att köparna inte ville bekosta en besiktning varför klausulen förföll.

Vad gäller § 15 andra stycket i köpekontraktet var parterna överens om att köparna skulle få hjälp av honom med formuleringen. Det var även han som skötte förmedlingen av köparnas fastighet. Han hade således full kontroll över frågan huruvida fastigheten blev såld före den 1 april 2004, vilket den blev. Av den anledningen behövde köparna inte utnyttja förbehållet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Köpekontraktet

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Det åligger en mäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och verka för att båda parter har uppfattat villkoren. Mäklaren skall utforma villkoren i kontraktet på ett sådant sätt att tvister om dess tolkning undviks.

2005-12-14:3

Av § 14 i köpekontraktet framgår inte vem som hade att bedöma om en reparationskostnad skulle komma att överstiga 45 000 kr. Det framgår inte heller till vem en eventuell hävningsförklaring skulle riktas eller i vilken form den skulle lämnas. Mäklare X har i yttrande anfört att parterna var överens om att en hävning skulle ske skriftligt med hjälp av honom. Det borde emellertid ha reglerats i villkorsklausulen hur en begäran om hävning skulle ske och till vem den skulle ställas. Mäklare X har i yttrande medgett att klausulen egentligen är att betrakta som en återgångsklausul. Enligt Fastighetsmäklarnämnden borde termen hävning inte ha använts.

Vad gäller 15 § andra stycket i köpekontraktet kan det konstateras att klausulen inte reglerar till vem en begäran om återgång skulle riktas eller i vilken form den skulle ske.

Vid utformningen av en klausul i ett köpekontrakt har fastighetsmäklaren ett självständigt ansvar för klausulens utformning. Syftet med ett skriftligt avtal är vidare att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. De ovan nämnda villkoren är oklara i flera avseenden. Att medverka till att oklara villkorsklausuler införs i ett köpekontrakt står inte i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar i sig en varning.

Lämnad uppgift om arrendet samt boarean

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten. Bestämmelsen har med oförändrat innehåll förts över från 1984 års lag om fastighetsmäklare.

Mäklaren skall således vidarebefordra de uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av uppgifterna innan han vidarebefordrar dem (se prop. 1983/84:16 s. 37).

Vad som framkommit i ärendet ger inte belägg för att mäklare X borde ha kontrollerat säljarens uppgift om storleken på arrendet eller boarean närmare eller att han medvetet skulle ha lämnat felaktiga uppgifter. Vad som härvidlag kommit fram föranleder därför ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning då han medverkat till att oklara villkorsklausuler införts i ett köpekontrakt.

2005-12-14:4**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om återgång av köp****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan där kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har anfört bl.a. följande.

Hon tecknade ett köpekontrakt för en fastighet den 6 september 2004. Enligt 14 § i köpekontraktet hade hon rätt att besiktiga fastigheten och begära köpets återgång senast den 16 september. Vid kontraktets undertecknande påpekade hon att hon ville flytta fram datumet för hävning. Detta lovade mäklare X skulle ske men han hade inte tid just då men skulle göra det sedan. Den 12 september meddelade hon att en överlåtelsebesiktning kunde ske först den 20 september varför det var viktigt att datumet för hävning ändrades. Mäklare X lovade att han skulle ordna med detta. Besiktningen utvisade allvarliga fel och hon hävde köpet den 24 september. Detta medförde att säljaren innehöll handpenningen på 82 000 kr. Mäklare X har inte gett henne de råd och upplysningar som hon behövde angående fastighetens skick. En del av felen var sådana att om han gått upp på vinden borde han ha upptäckt dessa vid en ytlig besiktning. Han har inte heller, trots upprepade påstötningar, ändrat hävningsdagen. Mäklare X har en skyldighet att verka för att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten och ta del av resultatet. Av detta följer att han skall verka för att köparen får rimlig tid att utföra besiktningen vilket inte skett. Hon har riktat skadeståndskrav mot mäklare X eftersom han inte iakttagit god fastighetsmäklarsed och visat den omsorg som krävs.

Mäklare X har inkommit med ett yttrande och tillbakavisat kritiken. Han har i huvudsak anfört följande.

Vid genomgång av köpekontraktet fördes samtal om tillträdesdagen som var den 1 december 2004. Köparen önskade tidigare tillträde trots att han tidigare redogjort för att det var säljarens krav då denne ej hade ny bostad. När de gick igenom 14 § uppmanade han köparen att besiktiga fastigheten. Köparens påstående om att de var överens om att ändra datumet till den 20 september, därför att han då inte hade tid, är en efterhandskonstruktion. Om de hade varit överens om ett senare datum hade de enkelt kunna ändra detta vid sittande bord. Köparen ringde inte den 12 september utan den 14 september och önskade ändra datum. Köparen hade varit i kontakt med ytterligare ett besiktningsföretag som haft tid men som var dyrare. Han förklarade att det var viktigt med hävningstiden. Han sa till köparen att ändringar i kontraktet måste godkännas av säljaren. Han lovade köparen att ta kontakt med säljaren angående ändring av hävningsdatum. Han försökte omgående ta kontakt med säljaren och försökte ett antal tillfällen utan framgång. Den 22 september ringde köparen och sa att besiktningen visade stora brister med fukt och mögel på vinden. Köparen var dock alltjämt villig att köpa men inte till det avtalade priset. Än en gång sade han att köparen måste

2005-12-14:4

häva köpet. Köparen svarade att hon önskade mer tid för att undersöka huset med en byggare för att bedöma kostnaderna. Den 27 september såg han att köparen per mail meddelat honom att hon önskade häva köpet. Han tog kontakt med säljaren som inte ville gå med på hävning då den kommit in för sent. Säljaren uppfattade att köparen alltjämt ville köpa till en lägre köpeskilling. Säljaren erbjöd sig att åtgärda de väsentliga fel som fanns i besiktningsprotokollet och ville därför se protokollet. Vare sig han eller säljaren fick se protokollet utan att betala 3 500 kr vilket försvårade samtalen om fortsatt affär. Handpenningen är insatt hos länsstyrelsen eftersom båda parter gör anspråk på den.

Av utredningen framgår att säljaren den 24 oktober 2004 bekräftat köparens hävning och att fastigheten på nytt skulle bjudas ut till försäljning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

I 14 § köpekontraktet anges följande.

Köparen har rätt att efter köpet låta besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig besiktningsman. Om köparen efter att ha genomfört en sådan besiktning inte önskar stå fast vid köpet, äger köparen rätt att begära köpets återgång. Begäran om återgång skall framställas skriftligen till säljaren senast den 2004-09-16 varvid erlagd handpenning skall återbäras till köparen utan skadeståndsanspråk från någondera part. Om köpet fullföljs är parterna överens om att de fel som framkommer vid besiktning samt förhållanden som påtalas i den sk riskanalysen ej kan utgöra sk dolda fel enligt jordabalkens regler.

Mäklarens information om fastighetens skick

En fastighetsmäklare utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka fastigheten närmare. Mäklaren skall informera köparen om den undersökningsplikt köparen har och uppmana denne att fullgöra undersökningsplikten. Mäklaren har dock inte något ansvar för att köparen verkligen gör detta. Fastighetsmäklarnämnden finner därför inte skäl att rikta någon kritik i denna del.

Fråga om att flytta fram tidsfristen för återgång

Av köpekontraktet framgår att köparen haft att begära återgång senast den 16 september 2004. Inom ramen för mäklarens omsorgsplikt ligger bl.a. att verka för att parterna inte hamnar i tvist med varandra. I omsorgsplikten bör vidare innefattas ett krav på tillbörlig skyndsamhet. Detta avser även rådgivning, kontraktsskrivning och dylikt. (Prop. 1983:84:16 sid 36 jmf med prop. 1994:95 sid 75 f). Mäklare X har enligt egen uppgift den 14 september underrättats om att köparen inte skulle kunna utföra besiktningen i tid och har upplyst att han då försökte få tag på säljaren utan att lyckas. Han måste då ha insett att köparen skulle komma att bindas vid köpet såvida inte säljaren och köparen enades om att flytta fram datumet för återgång. Mäklare X har anfört att han förklarar för köparen att det var ”viktigt med hävningstiden”. Han har dock inte förrän den 27 september, i samband med köparens uppsägning, varit i kontakt med säljaren. Mäklare X underlåtenhet att inte före den 16 september mer aktivt verka för en förlängd tid för rätt till återgång samt att han inte redan den 14 september tydligt upplyst köparen om att hon endast kunde begära återgång senast den 16 september i en skrivelse till säljaren med stöd av besiktning gjord dessförinnan, har medverkat till den uppkomna situationen. (Jfr. 2004-04-21:1 i FMN:s årsbok för 2004).

Fastighetsmäklarnämnden finner därför att Mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Fastighetsmäklarnämnden vill erinra om att det inte ankommer på nämnden att pröva ersättningsanspråk. Sådana anspråk får framställas i annan ordning.

Påföljd

Mäklare X har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte ha agerat tillräckligt aktivt i syfte att verka för att tidsfristen för återgång förlängdes eller för att informera köparen om vad som gällde i fråga om återgång av köpet.

2005-12-14:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om löfte att framföra önskemål från spekulant vid budgivning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Den 23 september 2004 såg han en annons på Hemnet om att en bostadsrätt på K annonserades ut för 2 500 000 kr. Detta pris om 21 000 kr per kvm var mycket fördelaktigt för att vara i S innerstad. Den 30 september framförde han till mäklare X att han var villig att erbjuda 3 100 000 kr och fick svaret att det redan var erbjudet av en annan köpare. Han bad mäklare X att kontakta säljaren för att höra om det fanns möjlighet att avvakta nytt bud för att bereda hans fru möjlighet att se lägenheten. Han var emellertid villig att lägga ett högre bud och avsluta affären utan att avvakta hustruns hemkomst. Den 1 oktober fick han veta att lägenheten sålts för 3 100 000 kr och att affären var avslutad. Han skrev ett mail till mäklare X och fick svaret att denne inte informerat säljaren om hans önskemål. I detta fall innebar det att budgivningen genomfördes på ett felaktigt sätt och att säljaren troligen inte fick det pris som bostadsrätten kunde inbringa. Han anser sig även förbisedd som köpare. Mäklare X verkar dessutom dåligt påläst då han annonserar ut en lägenhet för 2 500 000 kr som säljs för 3 100 000. Detta måste vara för stor avvikelse för att inte vara ett lockpris.

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och anfört i huvudsak följande.

Anmälaren lade ett bud på 3 000 000 kr men sa vid ny kontakt att han ville titta på lägenheten igen tillsammans med en kamrat. Dessutom berättade han att hans fru inte ens sett lägenheten men att hon kunde göra det veckan därpå. Han minns att anmälaren sa att det var en stor affär som han inte ville ta ställning till själv. Anmälaren var alltså, tillsammans med ett antal andra intressenter, inte redo att lägga ett högre bud. Att anmälaren bett honom att inte avsluta affären utan att meddela honom är rent påhitt. Om anmälaren var villig att lägga 3 100 000 kr utan ytterligare visningar så

2005-12-14:5

kan man fråga sig varför han inte gjorde det. - Han ångrar att han, mot bakgrund av anmälares otrevliga ton, skickade ett mail till anmälares där han bad om ursäkt för sitt agerande under budgivningen.

Beträffande den aktuella lägenheten fanns ett stort antal negativa faktorer som låg till grund för hans uppskattning av värdet. Den var helt orörd sedan 1977 och det innebar bl.a. linoleummattor, trasiga originaltapeter, spräckt fönster, fuktskadade tapeter från läckage från överliggande altan i två av rummen. Den här generationen bostäder är de minst attraktiva på marknaden. Anticimex fann i denna lägenhet att våtrumskonstruktionen var felaktigt utförd med förhöjda fuktvärden som resultat i båda wc- badrummen.

Mäklare X har i ett mail till anmälares den 2 oktober 2004 skrivit bl.a. följande.

”Hej, efter vårt samtal i fredags blev jag osäker på om jag verkligen förmedlat ditt intresse till säljaren på korrekt sätt. Nu lördag em åkte jag in till kontoret för att titta på mina anteckningar från budgivningen och inser att jag *inte* framfört ditt läge till säljaren. Jag ringde nu direkt upp representanten för dödsboet (som säljer lägenheten) och berättade att ni hade velat titta på lägenheten igen nästa vecka för att eventuellt ge ett bud högre än 3 100 000 kr. Och att jag missat att informera om detta. Säljaren säger då att det dock aldrig hade blivit aktuellt att skjuta upp avslutet till nästa vecka. (En anledning till detta kan t.ex. vara att man vid en fördröjning över helgen riskerar att tappa bort spekulanten som bjudit 50 000 kr över näst högsta bud.)

Alltså; jag missade att berätta om ert intresse och det ber jag verkligen om ursäkt för. Att jag inte återkom till dig är naturligtvis inte heller bra...

Har framfört ditt önskemål om direktkontakt men representanten för dödsboet avböjer detta.”

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både köparens och säljarens intresse.

Budgivningen är inte reglerad i lag. Till dess att ett köpekontrakt eller överlåtelseavtal är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Om säljaren väljer att sälja till annan före det att en köparspekulant hinner komma in med ytterligare bud kan fastighetsmäklaren inte förhindra att så sker.

Det är inte förenligt med god mäklarsed att invagga en köparspekulant i tron att denne fått tid för att lägga ett ytterligare bud när detta i realiteten inte med någon bindande verkan överhuvudtaget kan utlovas. I det läge som uppkom borde mäklare X istället tydligt ha informerat anmälares om att lägenheten kunde komma att säljas till annan om anmälares inte lade ett konkret bud som omgående kunde framföras till säljaren; så skedde inte. För detta skall mäklare X varnas. Fastighetsmäklarnämnden vill dessutom påpeka att en mäklares omsorgsplikt medför att om en mäklare lovat en spekulant att framföra något till säljaren så skall han infria detta löfte.

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet föranleder ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2005-12-14:6**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om krav på skriftligt uppdragsavtal****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en innehavare av en bostadsrättslägenhet riktat kritik mot mäklare X.

Anmälaren har anfört bl.a. följande.

Han har inte träffat mäklare X och det har inte funnits något skriftligt eller muntligt avtal om försäljning av lägenheten. Han bad den 12 januari 2005 om information beträffande försäljningspris och förmedlingsprovision och bokade dagen därpå ett möte i lägenheten med mäklare X. Eftersom han fick förhinder bad han en kompis öppna för mäklare X. Enligt hans kompis hade då mäklare X och en assistent fotograferat lägenheten samt lämnat ett förslag till uppdragsavtal undertecknat av mäklare X utan att ange lägenhetsnummer eller namnet på föreningen. Den 14 januari publicerades lägenheten till försäljning på Hemnet med bilder trots att något förmedlingsuppdrag inte träffats.

Mäklare X har anfört bl.a. följande.

Anmälaren ringde honom och frågade om vilken provision han tog för att sälja lägenheten. De kom överens om 2,5 procent och att träffas i lägenheten för att göra ett in-tag samt påskrift av förmedlingsuppdraget. När han och hans praktikant kom till lägenheten togs de emot av en person som presenterade sig som delägare och att denne skulle visa lägenheten eftersom anmälaren fått förhinder. Vederbörande visade lägenheten och hans praktikant tog bilder. Han ringde upp anmälaren vid två tillfällen för att få kompletterande uppgifter. När han talade med anmälaren andra gången sa han att det var ”jätte viktigt” att denne skrev på uppdragsavtalet så fort som möjligt. De kom överens om att han skulle lägga uppdragsavtalet i lägenheten och att han skulle få det nästa gång de träffades. Hans uppfattning var ”glasklar” vad avser att han erhållit uppdraget. Det var emellertid ett misstag att lägga ut lägenheten på Hemnet och i S vilket han beklagar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligt. Med ett sådant krav uppnås bl.a. att uppdragsgivarna och fastighetsmäklaren klargör att avtal verkligen träffats. Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att det är av största vikt att en mäklare försäkras sig om att han har uppdrag från samtliga ägare — antingen genom uttryckligt samtycke från var och en eller att fullmakt föreligger för den som företräder övriga ägare — innan marknadsföringsåtgärder inleds. En fastighetsmäklare skall dessutom se till att uppdragsgivaren eller uppdragsgivarna skriver under

2005-12-14:7

uppdragsavtalet i omedelbar anslutning till att avtalet ingås. Innan så har skett skall aktiva åtgärder som annonsering, visningar och andra åtgärder inte vidtas av mäklaren (jfr 2003-09-24:6 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2003).

Påföljd

Mäklare X har påbörjat marknadsföringsåtgärder före det att han erhållit ett undertecknat förmedlingsuppdrag. För detta skall han varnas.

2005-12-14:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om brister i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

En köpare har anmält sitt missnöje med en förmedling där mäklare X varit ansvarig fastighetsmäklare. Hon har i huvudsak uppgivit följande. Fastigheten hade omfattande skador vilket inte mäklare X upplyste henne om. Skadorna i badrummet uppgav han att säljarens försäkring skulle täcka. Efter köpet ville mäklare X att hon skulle betala självriskan till säljarens försäkringsbolag. Han upplyste henne inte om att besiktning av fastigheten gjordes samma dag hon ingick köpet. Hon fick aldrig se besiktningensprotokollet. I säljarens frågelista fanns ett flertal felaktigheter uppgivna vilket mäklare X skulle ha observerat och åtgärdat. Dessa brister i förmedlingsarbetet har medfört tvist mellan parterna.

Mäklare X har förelagts av Fastighetsmäklarnämnden att besvara frågor samt ge in vissa handlingar. Mäklare X har besvarat nämndens föreläggande samt gett in bl.a. objektsbeskrivning och köpekontrakt.

Av objektsbeskrivningen framgår att det inte skall finnas några pantbrev som belastar fastigheten men av köpekontraktet framgår att säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen endast belastas av pantbrev med totalt belopp 132 000 kr.

Av köpekontraktet framgår under rubriken Fastighetens fysiska skick att fastighetsmäklaren har lämnat parterna skriftlig säljar- och köparinformation inklusive köparens plikt att före förvärvet undersöka fastigheten.

Mäklare X har i sitt svar till Fastighetsmäklarnämnden bl.a. anfört följande.

Fastigheten besiktigades av en annan spekulant strax före visningen. Jag var inte med vid besiktningen och hade inte heller tagit del av protokollet. Jag hade då ingen vetskap om att besiktningssmannen bad säljaren att kontakta sitt försäkringsbolag och att den andra besiktningen, som gjordes på inrådan av försäkringsbolaget, råkade göras samma dag som kontraktet med anmälaren undertecknades.

Beträffande frågan om vem som skulle betala självriskan, har jag senare fått kännedom om att säljarens son ringt till anmälararen och förklarat att eftersom pappan inte längre bodde i huset ville han inte stå för självriskan. Han hade föreslagit köparen att om hon betalade självriskan kunde hon få överta fordran på försäkringsbolaget. Köparen och säljaren kom inte överens och diskussionen skedde utan min vetskap. Säljarens son bad mig att förklara detta för köparen vid tillträdet. Då var inte anmälararen med och på grund av språkförbistringar blev frågan om självriskan inte klarlagd.

Köparen upplystes om sin rätt att besiktiga fastigheten både muntligt och skriftligt men avstod från att utföra en särskild besiktning. Köparen hade bråttom med att förvärva fastigheten eftersom hon skulle börja arbeta på orten en kort tid därefter.

Att det av objektsbeskrivningen framgår att det inte skall finnas några pantbrev har jag ingen förklaring till eftersom datasystemet automatiskt för över information via Lantmäteriverket. Varför det blivit fel i detta fall har jag ingen aning om.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 18 § fastighetsmäklarlagen anges att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla bland annat uppgift om inteckningar som belastar fastigheten.

Av 19 § samma lag framgår att mäklaren skall verka för att parterna träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat avtalats skall mäklaren hjälpa parterna att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Skadan på fastigheten medförde kostnader som säljarens försäkringsbolag skulle täcka. Det har ålegat mäklare X att se till att parterna varit införstådda med att det var säljarens försäkring som skulle utnyttjas och att således självriskan skulle belasta denne. Om parterna kommit överens om en annan hantering av försäkringsfrågan, skulle detta ha dokumenterats av mäklare X. Det har inte framkommit att en sådan överenskommelse har träffats mellan parterna. Det kan därför inte anses att mäklare X i detta avseende förfarit i strid med god fastighetsmäklarsed.

I 18 § fastighetsmäklarlagen anges att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla bland annat uppgift om inteckningar som belastar fastigheten.

Av objektsbeskrivningen framgår att det inte skall finnas några pantbrev medan det av kontraktet framgår att så var fallet. Mäklare X har ingen förklaring till varför det står så i objektsbeskrivningen utan hänvisar till att datasystemet automatiskt för över information via Lantmäteriverket.

En fastighetsmäklare ansvarar för att de uppgifter han lämnar stämmer överens med de faktiska förhållandena. Mäklare X har i objektsbeskrivningen felaktigt angivit att fastigheten inte belastas av några pantbrev. Mäklare X har brutit mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen och för detta skall han meddelas varning.