

2018-02-14

Dnr 4.1-2249-16

Förvaltningsrätten i Karlstad har i dom den 13 september 2018 (mål 1575-18) avslagit mäklarens överklagande.

Beslutet/domen har överklagats.

---

### Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om uppdragsavtal och närståendeförmedling.

Prövning av om fastighetsmäklaren har underrättat uppdragsgivaren om sin bedömning att uppdragsavtalet hade upphört att gälla. I beslutet berörs också frågan om mäklaren har förmedlat en fastighet till en närstående.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

### Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljaren av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN och hennes tidigare mäklarkollega. Anmälaren har gett in ett antal brev till bland annat NN samt ett brev från mäklarkollegans ombud.

NN har yttrat sig och gett in ett uppdragsavtal.

### Anmälan

Anmälaren har framfört i huvudsak följande kritik.

NN och en dåvarande mäklarkollega var med vid det första mötet med henne. Kollegan frågade om det fanns förutsättningar för att bli delägare i fastigheten och klyva den. Mäklarkollegan lämnade ett bud. NN, som hade

---

2018-02-14

Dnr 4.1-2249-16

Förvaltningsrätten i Karlstad har i dom den 13 september 2018 (mål 1575-18) avslagit mäklarens överklagande.

Beslutet/domen har överklagats.

---

förmedlingsuppdraget, meddelade att hon inte kunde medverka. Hon och hennes före detta make sa nej till affären.

Ett år senare sa NN att det bästa alternativet för att få ut mycket pengar var genom mäklarkollegans erbjudande. Kollegan använde sig av avtalsmallar från sin tidigare arbetsplats, men tog bort logotypen. Mäklarkollegan förde en dialog med NN hela tiden. Affären slutade med att mäklarkollegan köpte en tredjedel av fastigheten. Fastigheten klövs sedan till två nya fastigheter. Mäklarkollegan blev lagfaren ägare av den ena fastigheten. Hon och mäklarkollegan hamnade i tvist med varandra. Mäklarkollegan ansåg att han skulle sälja tillbaka sin fastighet till henne för ett pris som översteg köpeskillingen för andelen av hennes ursprungliga fastighet med nästan 75 procent.

NN undertecknade uppdragsavtalet och har aldrig agerat som om det inte skulle gälla. Först i oktober 2016 meddelade NN muntligt att avtalet sedan länge hade upphört. Hon har inte fått någon skriftlig uppsägning.

### **Handlingarna**

Det uppdragsavtal som NN har gett in är ingånget mellan henne och anmälaren.

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

NN har uppgett i huvudsak följande.

Anmälares och anmälares före detta make skrev under ett förmedlingsuppdrag avseende deras fastighet. De fick inget napp. Hon föreslog att de kunde renovera huset ytligt, totalrenovera huset eller stycka av en del av fastigheten och sälja fastigheterna var för sig. Anmälares före detta make ville inte göra någon avstyckning. Anmälares löste ut sin före detta make och bestämde sig för att göra en avstyckning. Det behövdes emellertid fler kvadratmeter. Anmälares kom överens om det med sin

2018-02-14

Dnr 4.1-2249-16

Förvaltningsrätten i Karlstad har i dom den 13 september 2018 (mål 1575-18) avslagit mäklarens överklagande.

Beslutet/domen har överklagats.

---

granne. Hon fick ett skrivuppdrag från anmälares granne. Hon upprättade ett köpekontrakt mellan anmälares och anmälares granne. Det är det enda avtal hon har medverkat till med anmälares som part. Hon har inte upprättat något köpekontrakt om anmälares fastighet. Hon har inte förmedlat något åt anmälares. Hon har inte fått betalt, inte ens för kontraktet med anmälares granne.

Uppdragsavtalet som hon hade med anmälares gällde en fastighet som inte längre finns. Fastigheten blev avstyckad och fick en annan beteckning än den som var angiven i uppdragsavtalet med anmälares, så det finns inget gällande uppdragsavtal.

En mäklarkollega till henne var med på ett möte med anmälares eftersom han kände till området där fastigheten låg. Han kontaktade anmälares och sa att han ville köpa anmälares fastighet. Hon ville inte lägga sig i. Hon avrådde sin mäklarkollega från affären. Hon hade inget förmedlingsuppdrag avseende den fastighet som mäklarkollegan köpte. Hon upprättade inte köpekontraktet mellan mäklarkollegan och anmälares. Det var en affär som de gjorde upp på egen hand. Sedan hamnade mäklarkollegan och anmälares i en tvist.

## **Fastighetsmäklarinspektionens bedömning**

### **Mäklarens allmänna omsorgsplikt**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

### **Uppdragsavtalet**

Av 9 § första stycket fastighetsmäklarlagen framgår det att uppdragsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. I paragrafens tredje stycke anges att om mäklaren har sagt upp uppdragsavtalet muntligen, ska

2018-02-14

Dnr 4.1-2249-16

Förvaltningsrätten i Karlstad har i dom den 13 september 2018 (mål 1575-18) avslagit mäklarens överklagande.

Beslutet/domen har överklagats.

---

mäklaren snarast också skriftligen underrätta uppdragsgivaren om uppsägningen. Om uppdragsgivaren har sagt upp avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta uppsägningen.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges bland annat följande. En situation där det finns en risk för missförstånd är i samband med muntliga uppsägningar av uppdragsavtalet. Det finns en risk att säljaren missuppfattar en uppsägning som mäklaren har gjort muntligen och att försäljningen fördröjs därför att säljaren felaktigt räknar med att avtalet fortsätter att löpa. En försäljning kan också fördröjas om mäklaren missuppfattar uppdragsgivaren och felaktigt tror att denne har sagt upp avtalet (prop. 2010/11:15 s. 34). Syftet med bestämmelsen är att det inte ska råda något missförstånd om att mäklaren har sagt upp uppdragsavtalet (se också prop. 2010/11:15 s. 50).

Det framgår av utredningen i ärendet att ett uppdragsavtal hade ingåtts mellan NN och anmälarer beträffande en fastighet. Enligt NN:s uppgifter har detta uppdragsavtal upphört att gälla på grund av att en avstyckning ledde till att fastigheten fick en annan beteckning. Oavsett om detta stämmer eller inte anser Fastighetsmäklarinspektionen att det ingår i en mäklares omsorgsplikt att även i en sådan situation uppfylla ändamålet med bestämmelserna i 9 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen. I ärendet har det kommit fram att NN varken har sagt upp uppdragsavtalet skriftligen eller underrättat anmälarer skriftligen om att hon ansåg att avtalet hade upphört. Inspektionen anser att förseelsen utgör grund för en varning.

### **Förmedling till närstående**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,
3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ene är gift med den andres syskon eller
4. någon annan sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

2018-02-14

Dnr 4.1-2249-16

Förvaltningsrätten i Karlstad har i dom den 13 september 2018 (mål 1575-18) avslagit mäklarens överklagande.

Beslutet/domen har överklagats.

---

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

Fastighetsmäklarinspektionen anser inte att det är otvetydigt fastslaget att NN har förmedlat anmälares fastighet till sin dåvarande mäklarkollega. Redan av det skälet saknas det grund för någon påföljd mot NN för fastighetsaffären mellan mäklarkollegan och anmälares.

### **Övrigt**

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