



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Mäklare varnas för bristfällig hantering av köpehandlingar

Publicerad

10 OCT 2022

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har det riktats kritik mot en mäklare på ett stort antal punkter, bland annat för att ha förmedlat en kollegas hus och för att ha överlåtit uppdraget på andra anställda. Inspektionen skriver av stora delar av ärendet men varnar mäklaren för bristande hantering av journalen och anbudsförteckningen.

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen, FMI, riktades kritik mot en mäklare som förmedlade en fastighet i februari 2020.

Efter tillträdet uppmärksammade anmälaren - köparen - att driftskostnaderna var högre än utlovat samt att bo- och biarean understeg vad som angivits i köpehandlingarna. I anmälan riktades en rad anmärkningar mot den mäklaren. För det första var det fråga om närståendeförmedling eftersom säljaren är anställd på samma mäklarfirma som mäklaren. För det andra träffade aldrig anmälaren den ansvariga mäklaren fysiskt - varken vid visning, kontraktsskrivning eller tillträde.

Vid kontraktsskrivningen gick säljaren, som alltså är mäklare, igenom kontraktet med anmälaren. Först när avtalet skulle undertecknas dök en representant från mäklarfirman upp. Journalen överlämnades aldrig till anmälaren. I efterhand visade det sig att den hade flera felaktiga noteringar, såsom att köpehandlingarna skickats ut och gått igenom med parterna. Anbudsförteckningen mottog anmälaren först i samband med reklamationen.

Mäklaren yttrade sig över anmälan. Eftersom anmälaren inte kunde närvara på den ordinarie visningen anordnade säljaren, med köparens samtycke, en separat visning av fastigheten. Vid tidpunkten för kontraktsskrivning och tillträde var mäklaren på semester och kunde därför inte närvara. Säljaren lämnade sitt godkännande till att en kollega skötte uppdraget i dessa delar.

Mäklarkollegan var visserligen sen till kontraktsskrivningen, men anmälaren avböjde en kontraktsgenomgång när kollegan var väl var på plats. När det gäller areauppgifterna om fastigheten

kom denna information från säljaren. I en första version av kontraktsskrivningen angavs inte detta, vilket rättades till i en senare version. Även uppgifterna om driftskostnader kom från säljaren. Mäklaren ansåg att det saknades anledning att ifrågasätta riktigheten av dessa.

FMI väljer att skriva av stora delar av ärendet men meddelar mäklaren en varning för bristfällig hantering av journalen och anbudsförteckningen.

En ny fastighetsmäklarlag trädde i kraft i juli 2021 och i denna finns ett uttryckligt förbud mot att förmedla ett objekt till eller från en kollega. När det aktuella uppdraget ingicks var dock den äldre lagen tillämplig. Något sådant förbud finns inte i den lagen och ärendet ska därmed avskrivas i denna del.

När det gäller frågan om mäklaren har överlåtit en alltför stor del av uppdraget på sina kollegor framgår det av dennes egna uppgifter att han har utfört ett flertal moment, med undantag för de fysiska träffarna. Detta får stöd av vad säljaren, tillika mäklarens kollega, har angett i ett yttrande till inspektionen. Med hänsyn till detta ska ärendet skrivas av även i denna delfråga.

Ärendet skrivs också av i den del som gäller uppgifterna om fastighetens bo- och biarea samt driftskostnader. Mäklaren har inte haft anledning att ifrågasätta informationen han fått från säljaren. Dessutom har det i en senare version av objektsbeskrivningen klargjorts att areauppgifterna kommer från säljaren.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren föra anteckningar över förmedlingsuppdraget samt upprätta en anbudsförteckning. Dokumentationen ska överlämnas till avtalsparterna när uppdraget är slutfört.

Mot bakgrund av utredningen i ärendet står det klart att journalen och anbudsförteckningen inte överlämnades till anmälan förrän en längre tid efter tillträdet. Vidare framgår att det finns ett antal felaktiga noteringar i journalen. Agerandet i denna del motiverar en varning.

Karl Engstrand

Instans: Övriga instanser

Rättsområden: [Tillstånd och tillsyn](#), [Fastighetsmäklari](#), [Fastighetsköp](#), [Legitimations- och disciplinärenden](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skraddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter