

Fastighetsmäklarinspektionen

Elin Höggeborn  
010-490 01 12**Fastighetsmäklare:**Håkan Thelin  
Kungsklippan 7 lgh 1601  
11225 StockholmMats Sjöquist  
Mäklarsamfundet  
Box 1487  
171 28 Solna

## Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om närståendeförmedling, opartiskhet, anbudsförteckning, journal, medhjälpare samt objektsbeskrivning.

Prövning av om fastighetsmäklaren har agerat i strid med förbudet mot närståendeförmedling och underlåtit att iaktta kravet på opartiskhet vid utförandet av förmedlingsuppdraget. Vidare prövning av om mäklaren har överlåtit en för stor del av uppdraget till andra mäklare. Även en prövning av om fastighetsmäklaren har fullgjort sin skyldighet att upprätta en korrekt journal och att överlämna journalen och anbudsförteckningen till köparna vid förmedlingsuppdragets slut. Slutligen en prövning av om mäklaren har underlåtit att upprätta en korrekt objektsbeskrivning avseende uppgift om bostadens bo- och biarea samt driftskostnader.

---

## Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren Håkan Thelin en varning.

## Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot fastighetsmäklaren Håkan Thelin (verksam vid Theibus AB/SkandiaMäklarna). Anmälaren har gett in köpekontraktet med bilagor, anbudsförteckningen, journalen, utdrag från den objektsbeskrivning som har tillhandahållits tilltänkta köpare, en senare version av objektsbeskrivningen, ett mätprotokoll samt e-postmeddelanden.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har fastighetsmäklaren via ombud yttrat sig i ärendet. Han har gett in uppdragsavtalet och objektsbeskrivningen.

## Anmälan

Anmälaren har uppgett i huvudsak följande.

Hon köpte tillsammans med sin partner en fastighet i februari 2020. Håkan Thelin är ansvarig mäklare för förmedlingsuppdraget och även chef över en av säljarna, som arbetar som mäklare på samma företag som Håkan Thelin. De har aldrig träffat den ansvariga mäklaren, utan endast utbytt några e-postmeddelanden och telefonsamtal med honom. När de inte kunde närvara vid den öppna visningen fick de i stället en privat visning med den på mäklarföretaget anställde uppdragsgivaren, eftersom Håkan Thelin inte kunde närvara vid den önskade tidpunkten. Håkan Thelin närvarade inte heller vid kontraktsskrivningen eller tillträdet. Vid kontraktsskrivningen gick säljarna själva igenom kontraktet med dem. En mäklarkollega dök upp först vid tidpunkten för avtalets undertecknande. Genom att ha överlämnat de viktigaste momenten av förmedlingsuppdraget till en av säljarna har Håkan Thelin brustit i sin omsorgsplikt på ett allvarligt sätt.

Journalen överlämnades aldrig till dem och har därför inte heller signerats. I journalen finns det felaktiga noteringar. Det står att Håkan Thelins mäklarkollega har skickat ut köpehandlingar för påseende och gått igenom dessa vid kontraktsskrivningen, vilket inte stämmer. Objektsbeskrivningen är inte bilagd till kontraktet. Den säljare som arbetar som mäklare mejlade senare alla signerade dokument, eftersom det var han som hade hand om dem. Tillträdet genomfördes av en annan av Håkan Thelins mäklarkollegor. De mottog inte heller någon anbudsförteckning vid tillträdet, utan handlingen tillhandahölls dem först i samband med deras reklamation till Håkan Thelin.

Efter tillträdet har de reklamerat fel avseende uppgift om driftskostnader och bo- samt biarea till säljarna. I marknadsföringen anges det att bostaden har 203 kvadratmeter boarea samt 115 kvadratmeter biarea. Det står att boarean enligt taxeringsinformationen är 179 kvadratmeter och biarean 94 kvadratmeter. Säljarna uppgav att taxeringsinformationen inte hade uppdaterats efter det att bostaden hade byggts ut. I objektsbeskrivningen framgår det att den angivna areainformationen bygger på säljarnas egen uppgift, men det framgick inte av prospektet. Säljarna uppgav sig ha mätt arean med lasermätare. När de frågade efter underlag från mätningen svarade säljarna undvikande och uppgav först efter tillträdet att de inte hade något underlag från mätningen. Håkan Thelin angav bara att säljarna

inte hade någon anledning att ljuga om areauppgiften. Detta svar gav dem anledning att utgå från att det inte fanns någon som helst orsak till att ifrågasätta eller kontrollera säljarnas uppgift. Utifrån omsorgsplikten borde mäklaren i stället neutralt ha upplyst om att det var säljarnas uppgift och att de borde kontrollera arean själva om den var av vikt för dem. Arean har inte ens angetts som en cirka-uppgift i marknadsföringen.

De upptäckte efter en tid att den taxerade biarean i marknadsföringen är felaktigt angiven, då den egentligen är 84 kvadratmeter. De frågade säljarna om hur biarean uppmätts, men fick ett undvikande svar. Efter en månad återkopplade säljarna och uppgav att biarean utgörs av källaren, garaget och ett fristående förråd. Förrådets area är dock redovisad separat, vilket medför att ytan har tagits upp dubbelt i marknadsföringen. De har i efterhand låtit mäta upp huset. Resultatet är en boarea på 201,2 kvadratmeter samt en biarea på 94,4 kvadratmeter.

Vidare har marknadsföringen innehållit felaktig information om driftskostnaderna för fastigheten, då fasta kostnader för vatten och avlopp samt sophämtning har utelämnats.

## **Fastighetsmäklarens yttrande**

Fastighetsmäklaren har via ombud uppgett i huvudsak följande.

Han bestrider att han skulle ha agerat i strid med fastighetsmäklarlagen eller god fastighetsmäklarsed.

Han har genomfört intaget av fastigheten och den ordinarie visningen, uppfyllt kontrollskyldigheten, upprättat objektsbeskrivningen och hanterat all marknadsföring, utformat köpekontraktet och fört anbudsförteckningen samt journalen. Han har haft kontakt med köparna via telefon och e-post.

Anmälarerna och hans partner kunde inte delta vid den ordinarie visningen. Genom överenskommelse med säljarna, och med köparnas samtycke, visade i stället säljarna fastigheten för paret. På grund av inplanerad semester kunde han inte närvara vid kontraktsskrivningen och tillträdet. Dessa åtgärder har, genom överenskommelse med säljarna, och med stöd i uppdragsavtalet, utförts av två mäklarkollegor. Den kollega som hanterade tillträdet upprättade köpebrevet och likvidavräkningen. Kollegorna har under hans pågående semester haft möjlighet att kontakta honom via telefon eller e-post. Han har även haft personlig kontakt med kollegorna för att säkerställa att inga problem uppstått vid utförandet av respektive moment.

Det stämmer inte att säljarna själva skulle ha haft en genomgång av köpekontraktet med köparna. Hans mäklarkollega var sen till kontraktsskrivningen, men så fort hon anlände förklarade hon sig villig att gå igenom köpekontraktet med parterna, vilket de avböjde. Kollegan tillfrågade även parterna om det fanns ytterligare frågor som behövde adresseras, men vare sig köparna eller säljarna hade något de ville ta upp till diskussion. Han har haft löpande kontakt med sin assisterande mäklarkollega då avtalet skulle gås igenom och undertecknas av parterna.

Eftersom han inte närvarade vid tillträdet kan han inte uppge detaljer kring överlämnandet av anbudsförteckningen och journalen. Han litar emellertid på att mäklarkollegan överlämnade handlingarna vid tillträdet. Dokumenten signerades dock inte av parterna vid överlämnandet.

Noteringarna i journalen överensstämmer med verkliga förhållanden, förutom på en punkt. Det har felaktigt angetts i journalen att det har bilagts en objektsbeskrivning till köpekontraktet. Han har själv som rutin att mejla ut ett utkast till köpekontrakt till parterna för påseende och har utgått från att hans mäklarkollega har agerat på samma sätt inför kontraktsskrivningen.

Säljarna uppgav att boarean enligt deras uppfattning var 203 kvadratmeter och biarean 115 kvadratmeter. Han hade ingen anledning att misstro de angivna uppgifterna. Av förbiseende angavs det inte att säljarna var källa till denna information i den första versionen av objektbeskrivningen. Av misstag har han även angett att den taxerade biarean är 94 kvadratmeter, i stället för 84 kvadratmeter. Köparna ställde inga frågor om de angivna uppgifterna innan tillträdet. Vid kontakt med en av köparna har han därefter uppgett att han inte kunde se, eller ens misstänka, att säljarna med uppsåt skulle ha angett felaktiga ytuppgifter. Han har iakttagit opartiskhet och uppmanat köparna att ta fram bevisning för att areauppgifterna är felaktiga, om de önskade driva frågan.

Han har redovisat de uppgifter om driftskostnader som han har fått från säljarna. Då kostnaderna verkat rimliga mot bakgrund av fastighetens storlek samt säljarnas antal fanns det inte skäl att ifrågasätta uppgifterna.

## Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna dokumenten enbart som underlag för bedömningen av anmälarens klagomål, en så kallad riktad granskning. Dokumentens innehåll i övrigt har alltså inte ingått i granskningen.

I handlingarna har följande uppmärksammats.

### Objektsbeskrivningen som tillhandahållits tilltänkta köpare

I den objektsbeskrivning som har tillhandahållits tilltänkta köpare framgår det bland annat följande.

Boarea: 203 kvm. Biarea 115 kvm. Fastighetens registrerade area är 179+94.

Källarplan: I källaren erbjuds klädvårdsrum/tvättstuga med tvätt och tork/garage/verkstad samt ytterligare ett duschrum. I nästa rum finns en fantastisk och smakfull relaxavdelning.

Övriga byggnader Förråd/lekstuga ca: 15 kvm

Driftskostnaden är [...] vatten/avlopp 6 000 kr, renhållning 2 000 kr...

### Den senare versionen av objektsbeskrivningen

I en annan version av objektsbeskrivningen anges det bland annat följande.

Boarea 203 m2 + biarea 115,2 m2

(Areauppgifter enligt säljare)

Kommentar areakälla Fastighetens registrerade area är 179+94

Övriga byggnader Förråd/lekstuga ca: 15 kvm

VA-förbrukning 6 000

Renhållning 2 000

### Mätprotokollet

Av mätprotokollet framgår det att mätningen är utförd den 30 juni 2021. Det anges att boarean är 201,2 kvadratmeter och att biarean är 94,4 kvadratmeter.

### Fastighetsutdraget

I det fastighetsutdrag som utgör en bilaga till köpekontraktet anges det att boytan är 179 kvadratmeter och att biytan är 84 kvadratmeter.

### E-postkonversation mellan anmälaren och mäklaren

Av en e-postkonversation mellan köparna och mäklaren framgår det följande.

Sänt den 5 mars 2021, kl. 09.39

Hej Håkan,

[...]

Vi skulle vilja ha ut mäklarjournalen samt budgivningslistan, kan du maila över dem?

Mvh [köparnas namn]

Sänt den 10 mars 2021, kl. 13.15

Hej igen,

Tack för infon.

Påminner om mäklarjournalen samt budgivningslistan.

Mvh [köparnas namn]

*Mäklarens svar sänt den 10 mars 2021, kl. 13.17*

Hej [anmälarens namn]

Jag har inte glömt bort dig, jag skall lokalisera en av 50 flyttkartonger i källaren bara där mappen ligger fysiskt. Räknar med att ha gjort det i närtid.

Vänligen/Håkan T

### **E-postmeddelande från säljarna till köparna samt mäklaren**

Av ett e-postmeddelande från säljarna sänt till köparna samt mäklaren den 3 mars 2022 framgår det bland annat följande.

Vi har från början inte haft någon anledning att ifrågasätta er areamätning, dels då den utförts av en säljare som mätt med lasermätare och ska vara kunnig inom mätreglerna i och med sitt yrke, dels då vi själva verifierat arean enligt följande: Vi har i samband med köpet fått informationen att husets uppmätta area är den registrerade arean + tillbyggnader. För att stämma av att denna verkar korrekt har vi gällande biarean använt den registrerade arean enligt objektsbeskrivningen och säljaren om 94m<sup>2</sup> och antagit att garaget kan vara ca 20m<sup>2</sup>. Gällande boarean har vi exempelvis fått era måttsatta ritningar gällande vån 1 och 2 och det föreföll som att den uppmätta boarean enligt dessa är rimlig om man utgår från reggad area + tillbyggnader. Vi har därmed uppfyllt vår undersökningsplikt och således inte haft någon anledning till att anta annat än att en normal mätavvikelse om 2% skulle vara fallet. Vi har ändå flertalet gånger bett om ett underlag för vad som ingår i arean då vi om vi säljer huset vill kunna använda samma underlag och inte behöva göra om mätningen på egen hand.

### E-postmeddelande från säljarna till köparna

I ett e-postmeddelande från säljarna till köparna sänt den 2 mars 2021 framgår det bland annat följande.

Kort kommentar om bytan: Källare, garage och förrådet är byta.

### Journalen

I journalen anges det bland annat följande.

- |            |   |
|------------|---|
| 2020-02-01 | Skickat förhandsförslag på köpehandlingar till säljare och köpare för påseende och eventuella synpunkter inför underskrift av köpehandlingarna.<br><br>Utförd av: [namnet på en mäklarkollega]  |
| 2020-02-01 | Genomläsning och underskrift av köpekontraktet med säljare och köpare. Parterna har före underskrift av kontraktet tillsammans gått igenom den bilagda objektsbeskrivningen.<br><br>Utförd av [namnet på en mäklarkollega]                |
| 2020-07-03 | Informerat köpare och säljare om budgivningen, där de fått var sitt exemplar av skriftlig dokumentation med alla bud och eventuella villkor angivna, tillsammans med aktuella budgivares kontaktuppgifter.<br><br>Utförd av: Håkan Thelin |
| 2020-07-03 | Lagstadgad mäklarjournal överlämnad till parterna.<br><br>Utförd av: Håkan Thelin   |

### Handlingar i Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsärende 21–2921

Fastighetsmäklarinspektionen har även hanterat ett tillsynsärende (se dnr. 21–2921) avseende den ena uppdragsgivaren i den aktuella affären, tillika Håkan Thelins mäklarkollega. Uppdragsgivaren har i ett yttrande till inspektionen uppgett att Håkan Thelin under förmedlingsuppdraget hanterade inkomna bud samt skötte kontakterna med spekulanter.

Av en ingiven faktura avseende säljarnas driftskostnader, som köparna fått ta del av efter tillträdet, framgår det att den totala årskostnaden för vatten och avlopp under 2019 var 9 432 kronor, där den fasta avgiften utgjort

2 867 kronor. Kostnaden för tömning av avfall var 3 299 kronor för hela 2019, där grundavgiften utgjort 1 188 kronor.

### **Fastighetsmäklarinspektionens bedömning**

Den 1 juli 2021 trädde en ny fastighetsmäklarlag i kraft (SFS 2021:516). Den tidigare fastighetsmäklarlagen (SFS 2011:666) upphörde därmed att gälla. Den äldre lagen ska dock enligt övergångsbestämmelserna till den nya fastighetsmäklarlagen fortsätta att gälla för uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet samt för överträdelser som har inträffat före ikraftträdandet. I detta ärende är det därför den nu upphävda fastighetsmäklarlagen (2011:666) som ska tillämpas.

### **Fastighetsmäklarens allmänna omsorgsplikt**

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

### **Närståendeförmedling och mäklarens opartiskhet**

Av 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen framgår det att en fastighetsmäklare inte får 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).

Av 4 kap. 3 § konkurslagen framgår att som närstående till gäldenären anses den som är gift med gäldenären eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till gäldenären eller är besvägrad med honom i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon samt den som på annat sätt står gäldenären personligen särskilt nära.

Som närstående till en näringsidkare eller en juridisk person anses även



1. den som har en väsentlig gemenskap med näringsidkaren eller den juridiska personen som är grundad på andelsrätt eller därmed jämförligt ekonomiskt intresse,
2. den som inte ensam men tillsammans med en närstående till honom har sådan gemenskap med näringsidkaren eller den juridiska personen som sägs under 1,
3. den som genom en ledande ställning har ett bestämmande inflytande över verksamhet som näringsidkaren eller den juridiska personen bedriver, samt
4. den som är närstående till någon som enligt 1–3 är närstående.

I nuvarande fastighetsmäklarlag (2021:516) finns det ett uttryckligt förbud för en fastighetsmäklare att förmedla ett objekt till eller från en fastighetsmäklare som är anställd vid samma mäklar företag (se 3 kapitlet 7 §). I den tidigare fastighetsmäklarlagen (2011:666), som är tillämplig i aktuellt fall, fanns inget sådant förbud och i beslut baserade på den gamla lagen har två fastighetsmäklare som är anställda vid samma mäklar företag, normalt sett inte bedömts som närstående till varandra på det sätt som anges i 12 § nämnda lag (jmf inspektionens beslut med dnr 2014–0581). Av inspektionens praxis hänförlig till den gamla lagen framgår det även att det vanligtvis inte ansetts vara frågan om en närståenderelation när den anlitate fastighetsmäklaren är chef över sin uppdragsgivare (se inspektionens beslut 2009-09-23:13 i årsboken för 2009). Mot denna bakgrund bedömer Fastighetsmäklarinspektionen att Håkan Thelin inte har brutit mot förbudet att förmedla en fastighet till eller från en närstående. Det kan inte heller anses otvetydigt fastställt att han har agerat partiskt i det aktuella förmedlingsuppdraget. Ärendet ska därmed avskrivas i denna delfråga.

### **Medhjälpare**

Enligt 9 § fastighetsmäklarlagen ska uppdragsavtalet upprättas skriftligt och skrivas under av parterna.

Ett uppdragsavtal är ett personligt uppdrag för en fastighetsmäklare. Mäklaren kan ha rätt att i viss utsträckning sätta annan mäklare vid företaget i sitt ställe vid ledighet, sjukdom eller annan tid då mäklaren inte kan fullgöra sitt uppdrag. Mäklaren får dock inte överlåta en alltför stor del av uppdraget till en annan mäklare (se Förvaltningsrättens dom den 28 juni 2019 med mål nr 5532–18). Den ansvariga fastighetsmäklaren måste ha uppdragsgivarens samtycke om någon annan mäklare ska utföra delar av uppdraget. Den mäklare som ingår ett uppdragsavtal med en

uppdragsgivare har alltid det fulla ansvaret för hur uppdraget genomförs, även i de delar som utförs av en annan mäklare eller av en oregistrerad medhjälpare (se Fastighetsmäklarnämndens beslut i ärende 2005-04-13:2 i årsboken för 2005).

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).

Det kan konstateras att Håkan Thelin har överlåtit hanteringen av kontraktsskrivningen och tillträdet, vilka utgör centrala moment av förmedlingsuppdraget, till två mäklarkollegor. Detta ger inspektionen anledning att ifrågasätta om fastighetsmäklaren har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att överlåta en alltför stor del av sitt uppdrag.

I det aktuella uppdragsavtalet anges det att uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att förmedlingsarbetet i vissa delar kan utföras av någon annan fastighetsmäklare på mäklarföretaget. Håkan Thelin har uppgett att säljarna samtyckt till att han under sin semester överlåtit delar av uppdraget till två mäklarkollegor. Håkan Thelin har uppgett att han har utfört ett flertal moment under förmedlingsuppdraget, däribland intaget, uppfyllandet av kontrollskyldigheten, upprättandet av objektsbeskrivningen och utformandet av köpekontraktet, förandet av anbudsförteckningen och journalen och hanteringen av all marknadsföring, utöver den visning som säljarna enligt överenskommelse hanterade. Den ena uppdragsgivaren, tillika Håkan Thelins mäklarkollega, har i ett yttrande till inspektionen uppgett att Håkan Thelin under förmedlingsuppdraget hanterade inkomna bud samt skötte kontakterna med spekulanter. Håkan Thelin har uppgett att han har haft löpande kontakt med sina assisterande mäklarkollegor. Med beaktande av samtliga omständigheter finner Fastighetsmäklarinspektionen det inte otvetydigt fastställt att Håkan Thelin har överlämnat delar av sitt uppdrag i en sådan omfattning som står i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet ska därmed avskrivas i denna delfråga.

### **Anbudsförteckningen och journalen**

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren föra anteckningar över förmedlingsuppdraget samt upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet.

Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts. Om ett överlåtelse- eller upplåtelseavtal ingås, ska även uppdragsgivarens motpart få dokumentationen när uppdraget har slutförts.

Anmälaren har uppgett att hon och hennes partner inte tillhandahölls någon anbudsförteckning eller journal vid tillträdet. De uppger att handlingarna överlämnades till dem först i samband med deras reklamation till Håkan Thelin. Denna uppgift vinner stöd av köparnas ingivna e-postmeddelanden, skickade drygt åtta månader efter tillträdesdagen. Den 5 och den 10 mars 2021 framgår det att de har efterfrågat journalen samt anbudsförteckningen. Håkan Thelin har svarat att han ska försöka lokalisera handlingarna bland 50 flyttkartonger i sin källare. Håkan Thelin har anfört att han inte kan uppge några detaljer kring överlämnandet av journalen och anbudsförteckningen, eftersom han inte närvarade vid tillträdet, men att han litar på att hans mäklarkollega överlämnade handlingarna till parterna. I journalen har det däremot noterats att handlingarna överlämnades vid tillträdet och att åtgärden har utförts av Håkan Thelin. Det kan konstateras att mäklaren inte har gett in någon anbudsförteckning eller journal som har signerats av parterna.

Sammantaget finner inspektionen att de ovan beskrivna omständigheterna ger stöd för anmälares uppgift om att mäklaren inte har säkerställt att anbudsförteckningen och journalen överlämnades vid tillträdet, utan att detta skedde först en längre tid därefter.

Det kan vidare konstateras att journalen innehåller felaktiga noteringar. Utöver anteckningen om att Håkan Thelin överlämnade journalen och anbudsförteckningen vid tillträdet har det vidare angetts att parterna vid kontraktsskrivningen tillsammans har gått igenom den bilagda objektsbeskrivningen. Av utredningen framgår det dock att det inte finns någon sådan bilaga till köpekontraktet. Det anges även att det har skett en genomgång av köpekontraktet med parterna den 1 februari 2020, trots att mäklaren har uppgett att parterna avböjde en sådan genomgång. Anmälarna har vidare uppgett att de inte fick köpehandlingarna utsända för påseende innan kontraktsskrivningen, trots att detta finns noterat i journalen. Mäklaren har uppgett att han normalt brukar göra ett sådant utskick och därför förlitade sig på att hans mäklarkollega agerade på samma sätt. Mot bakgrund av anmälares uppgift och mäklarens yttrande i frågan finner inspektionen det inte styrkt att köpekontraktet sändes ut för påseende enligt noteringen i journalen.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att Håkan Thelin har upprättat en journal med felaktiga noteringar och att han har underlåtit att säkerställa att journalen överlämnades till köparna vid förmedlingsuppdragets slut.

Agerandet utgör grund för en varning. Mäklaren har vidare underlåtit att säkerställa att anbudsförteckningen överlämnades till köparna i samband med att förmedlingsuppdraget upphörde. Även denna förseelse är varningsgrundande.

### **Objektsbeskrivningen**

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandhålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Avser förmedlingen en fastighet ska det bland annat finnas med uppgift om fastighetens driftskostnader och byggnadens storlek.

### **Driftskostnaderna**

Fastighetens driftskostnader är en obligatorisk uppgift som ska finnas med i en objektsbeskrivning. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (se prop. 2010/11:15 s. 31 och 58) uttalas bland annat följande om driftskostnader.

Vad som utgör en fastighets driftskostnad varierar beroende på vilket objekt det är fråga om och från tid till annan. Det rör sig om kostnader för att äga och förvalta objektet, men det är inte möjligt att i lagen uttömmande ange vad som ska räknas dit. Avgifter som fastighetsägaren är skyldig att betala enligt lag och avtal bör i princip räknas som en driftskostnad. Kostnader för uppvärmning, sophämtning, vatten och avlopp, sotning, tomträtsavgäld samt avgift till en samfällighetsförening är några exempel på kostnader som bör räknas med.

[...]

Det som avses är normala kostnader för att äga och förvalta objektet. Det kan exempelvis röra sig om vanliga kostnader för uppvärmning, sophämtning, vatten och avlopp och för sotning. Andra exempel är tomträtsavgäld samt avgift till samfällighetsförening. Mäklaren måste göra en individuell bedömning av vilka driftskostnader förmedlingsobjektet har. Driftskostnaderna ska redovisas så utförligt att köpare kan göra en bedömning av hur deras ekonomi skulle påverkas vid ett köp. Det är inte tillräckligt att de sammanlagda driftskostnaderna anges på ett schablonmässigt sätt. Däremot kan mäklaren redovisa enskilda kostnadsposter efter schablon.

Av utredningen framgår det att de driftskostnader som har angetts i objektsbeskrivningen avseende vatten och avlopp samt renhållning inte överensstämmer med uppgifterna i den faktura som köparna har fått från säljarna efter tillträdet. Håkan Thelin har uppgett att den information som angetts i objektsbeskrivningen kom från säljarna och att han inte har haft någon anledning att misstro uppgifterna. Det finns inget som styrker att mäklaren skulle ha tagit del av fakturan under förmedlingsuppdraget. Med

anledning av detta finner inspektionen att ärendet kan avskrivas i denna del.

### **Boarean och biarean**

Uppgifter om boarea och biarea är väsentliga uppgifter för potentiella köpare (se Kammarrätten i Stockholms dom den 19 september 2017 i mål nr 8455–16). Felaktiga uppgifter härom riskerar att leda till tvist mellan köpare och säljare (se Fastighetsmäklarinspektionens beslut med dnr 18–2365).

En fastighetsmäklare har normalt inte någon skyldighet att undersöka förmedlingsobjektets area i samband med ett förmedlingsuppdrag, och det är därför viktigt att mäklaren visar aktsamhet och noggrannhet vid angivande av sådan information som mäklaren mottagit avseende bostadens storlek. Om inte omständigheterna ger anledning till något annat har en fastighetsmäklare rätt att lita på att de uppgifter om bostadens storlek som har lämnats av säljaren är korrekta.

Av utredningen framgår det att fastighetens boarea efter tillträdet uppmättes till 201,2 kvadratmeter, det vill säga knappt två kvadratmeter mindre boarea än vad som har angetts i objektsbeskrivningen. Mäklaren har uppgett att han fick uppgiften om boarean från säljarna och inte hade någon anledning att misstro uppgiften. Fastighetsmäklarinspektionen finner att ärendet kan avskrivas i denna del.

I objektsbeskrivningen har biarean angetts till 115 kvadratmeter, respektive 94 kvadratmeter enligt taxeringsinformationen. Mäklaren har uppgett att han inte har haft någon anledning att ifrågasätta säljarnas uppgift om att biarean är 115 kvadratmeter. Fastighetsmäklarinspektionen finner det inte styrkt att mäklaren har känt till att uppgiften var felaktig eller att han har haft anledning att misstro informationen. Håkan Thelin har dock medgett att uppgiften om den taxerade biarean av misstag har angetts till 94 kvadratmeter i objektsbeskrivningen, i stället för de 84 kvadratmeter som framgår av utdraget från fastighetsregistret. Det kan dock konstateras att fastighetens reella biarea efter tillträdet har uppmätts till 94,4 kvadratmeter och att fastighetsutdraget har utgjort en bilaga till köpekontraktet. Mot denna bakgrund bedömer Fastighetsmäklarinspektionen att den felaktiga uppgiften om taxerad biarea i objektsbeskrivningen kan anses utgöra en ringa förseelse som inte föranleder någon påföljd.

Om det förekommer motstridiga areauppgifter anser inspektionen att mäklaren tydligt ska redovisa detta samt de källor som uppgifterna har hämtats från. Det kan konstateras att den objektsbeskrivning som har tillhandahållits tilltänkta köpare saknar uppgift om från vilken källa den

primära areainformationen kommer. I den senare versionen av objektsbeskrivning som har getts in i ärendet framgår det dock att areauppgiften kommer från säljarna. Av underlaget i ärendet framgår det att köparna har varit medvetna om att uppgiften kommer från säljarnas egen uppmätning av fastigheten. Mot denna bakgrund finner inspektionen att det rör sig om en ringa förseelse som inte föranleder någon påföljd.

### Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

### Påföljd

Håkan Thelin meddelas en varning för sin bristande hantering av journalen, då den innehåller felaktiga noteringar och inte överlämnades till köparna vid förmedlingsuppdragets slut samt för att han har åsidosatt sin skyldighet att överlämna en anbudsförteckning till köparna vid förmedlingsuppdragets slut.

**Hur man överklagar**, se bilaga (FR).

Beslutet har fattats av Lars Holmgård, ordförande, Gunilla Paulsson, Kurt Pettersson, Maria Nilsson, Kerstin Frykberg Andersson, Lisa Borgström Åkesson, Lars Kyrkander, Sofia Hellsing och Erika P Björkdahl. Juristen Elin Häggeborn har varit föredragande.



Lars Holmgård



Elin Hæggeborn