

Fastighetsmäklarinspektionen

Elin Häggeborn
010-490 01 12**Fastighetsmäklare:**Christine Myrberg
Eklandagatan 10 lgh 1401
41255 GöteborgNiklas Rollgard
Mäklarsamfundet
Box 1487
171 28 Solna

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om rådgivnings- och upplysningsskyldighet.

Prövning av om fastighetsmäklaren har agerat i strid med sin rådgivnings- och upplysningsskyldighet, när hon inte informerade om att det förekom en invasiv växtart (parkslide) på fastigheten.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren Christine Myrberg en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot fastighetsmäklaren Christine Myrberg (verksam vid Mölndal Fastighetsrådgivning AB/Bjurfors). Anmälaren har gett in e-postmeddelanden.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har fastighetsmäklaren via ombud yttrat sig i ärendet. Hon har gett in uppdragsavtalet, köpekontraktet, objektsbeskrivningen, ett besiktningssprotokoll samt e-postmeddelanden som har skickats mellan säljaren och mäklaren.

Anmälan

Anmälaren har uppgett i huvudsak följande.

PostadressFastighetsmäklarinspektionen
Box 5045, 650 05 Karlstad**Besöksadress**

Våxnäsgatan 10, Karlstad

Telefon

010-490 01 00

E-post

registrator@fmi.se

Webbplats

fmi.se

Tillsammans med sin partner förvärvade han en fastighet som förmedlades av Christine Myrberg. Först efter tillträdet fick de genom grannarna information om att det växer stora bestånd av parkslide på fastigheten. Mäklaren fick denna uppgift per e-post från ett par som var spekulanter, samt information om att det är en växt som kan orsaka problem. Christine Myrberg blev uppmanad att informera andra spekulanter om denna omständighet, men valde att inte göra detta.

Kostnaden för att gräva upp och ta bort all parkslide på fastigheten har uppskattats till cirka 545 000 kronor. Denna kostnad är lågt räknad. Det finns rötter från parksliden som befinner sig endast en halv meter från husgrunden. Eftersom huset har en kryppgrund är det inte en fråga om huruvida växten kommer att ta sig in i grunden, utan en fråga om vid vilken tidpunkt det kommer att ske. Om växten hinner ta sig in i byggnaden kan kostnaden för sanering och reparation bli ännu större.

Fastighetens värde kan sjunka mycket om förekomsten av parksliden blir känd. I Storbritannien finns det fastigheter som inte blir sålda på grund av förekomst av parkslide och banker som inte beviljar bolån för fastigheter där växten finns. Även om parkslide idag inte omfattas av den EU-lagstiftning som rör invasiva främmande arter, skriver Naturvårdsverket att det finns en målsättning att ta fram en förteckning under 2021, där parkslide är en möjlig kandidat att tas upp i listan. Om parkslide kommer att omfattas av lagstiftningen åläggs fastighetsägaren att bekämpa parkslide som växer på tomten. Även Mäklarsamfundet har gått ut med information till sina medlemmar om parkslide.

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.

E-postmeddelande till köparna från spekulanter på fastigheten

Anmälarna har gett in ett e-postmeddelande som har skickats till dem den 7 november 2020 från två spekulanter på fastigheten. Av meddelandet framgår det följande.

Hej [förnamn på en av köparna]!

Först grattis till ett jättefint ställe och trevligt att få en pratstund när vi hade våra nyfikna vägar förbi. Som vi pratade om, så skickar jag mail-

konversationen vi hade med mäklaren samt en länk till information från FMI som tar upp ett liknande ärende med parkslide. Vi valde ju att avstå budgivningen delvis pga parksliden som vi och mäklaren kände till.

E-postkonversation mellan mäklaren och de två spekulanterna

Av ett e-postmeddelande som har skickats den 20 maj 2020 klockan 00:20 från de två spekulanterna till mäklaren framgår det följande.

Hej Christine!

[...]

Ett mycket större och närliggande problem med tomten är den mycket stora förekomsten av parkslide i slänten bakom gäststugan, hos grannen och några skott redan i gräsmattan. Det går att läsa mer om parkslide på [länk till Naturskyddsföreningens webbplats, med information om parkslide] och på [länk till en boendeportals information om parkslide].

Med tanke på hur stora kostnader det medför att gräva bort allt med rejäl marginal, så känner vi att budgivningen inte blir rättvis om inte alla tar med detta i sin bedömning. Hur ser du på det?

Med vänlig hälsning,

[spekulanternas förnamn]

Av ett e-postmeddelande som har skickats den 20 maj 2020 klockan 14:23, från mäklaren till de två spekulanterna, framgår det följande.

Hej!

[...] Det finns många fastighet med växter som kan medföra risker. Stora träd med rötter som trängt in i byggnader etc. Det är upp till var och en att bedöma vad som ska åtgärdas i varje affär. Jag förmedlar huset som det är idag men som köpare har man en undersökningsplikt och det är viktigt att utföra den.

Med vänlig hälsning,

Christine Myrberg

E-postmeddelanden mellan säljaren och mäklaren

Mäklaren har i ett e-postmeddelande till säljaren den 17 februari 2022 angett följande.

Hej!

Hoppas att allt är bra med dig :).

Dina köpare har anmält mig till både Fastighetsmäklarinspektionen samt ARN. Dom hävdar att jag har undanhållit information om att det fanns Parkslide på tomten. Om jag ska vara ärlig så kunde jag ingenting om växten men minns väl att du informerade köparna om det på besiktningen. Har du möjligen tid att skriva ett par rader om att du faktiskt berättade om detta? [...]

Säljaren av fastigheten har samma dag i ett e-postmeddelande till mäklaren angett följande.

Hej Christine,

Vad tråkigt för dig.

Jag har berättat för köparen att det är parksliden o är svårt att ta bort. Men med mycket tålamod är det möjligt att få bort det. Granne nedanför fick bort det med svart plast i ca 2 år över rötterna. Och jag har sagt det till han som gjorde besiktning på huset för dom.

Fastighetsmäklarens yttrande

Fastighetsmäklaren har via ombud uppgett i huvudsak följande.

Hon bestrider kritiken och anser att hon inte har agerat försumligt. Vid uppstarten av förmedlingsuppdraget inhämtade hon uppgifter om fastigheten från säljaren och från den tillgängliga taxeringsinformationen. Säljaren informerade inte om att det fanns parkslide på tomten. Även om så hade varit fallet hade hon inte heller vid denna tidpunkt någon kännedom om vad det är för typ av växt och vilka problem den kan förknippas med.

En fastighetsmäklare kan omöjligen hållas ansvarig för att känna till vilka växter som kan finnas på en fastighet. När det gäller det nyhetsbrev från Mäklarsamfundet som anmälaren har hänvisat till, läser hon väldigt sällan dessa nyhetsbrev och besöker i princip aldrig förbundets webbplats. Enbart det faktum att en branschorganisation har skickat ut ett nyhetsbrev, eller har publicerat information på sin webbplats, kan inte med nödvändighet anses innebära att varje enskild mäklare genom detta kan anses vara informerad om samtliga frågor som berörs där.

Visningen besöktes av en spekulant som, enligt hennes uppfattning, hade för avsikt att störa affären för att själv få möjlighet att köpa fastigheten billigt. Detta gjordes bland annat genom att väcka frågan om huruvida det skulle byggas en tunnel för snabbtåg i närheten. Samma spekulant skickade efter visningen ett e-postmeddelande till henne, med ytterligare en fråga om utbyggnaden av järnvägen. Meddelandet innehöll även information

bestående av bland annat två länkar, en till Naturskyddsföreningens webbplats och en till [webbportal om husbygge]. Mot bakgrund av spekulantens tidigare beteende antog hon att informationen i fråga endast var ytterligare ett försök att påverka utgången av affären, varför hon inte tillmätte informationen någon större betydelse. Eftersom hon inte kände till vad parkslide är reagerade hon inte på informationen och besökte inte de bifogade länkarna. Fram till kontraktsskrivningen var hon därför ovetande om vad parkslide är för växt och vilka egenskaper den besitter.

Säljaren hade låtit utföra en besiktning av fastigheten och informerade köparna om förekomsten av parkslide i samband med en köpargenomgång av besiktningsprotokollet. Denna genomgång ägde rum i tiden mellan kontraktsskrivningen och tillträdet.

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.

Mäklarens rådgivnings- och upplysningskyldighet

Av 16 § 1 stycket 1 meningen fastighetsmäklarlagen framgår det att en fastighetsmäklare, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ska ge tilltänkta köpare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

I 16 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen anges det att om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15, s. 56 f.) anges det följande.

Det händer också att mäklare på annat sätt känner till något om fastighetens skick som kan antas vara av betydelse för en köpare, t.ex. genom att det framgår av ett besiktningsprotokoll eller för att säljaren informerat om det. Inte heller i en sådan situation får mäklaren förtiga informationen eller vänta på att en köpare eventuellt ställer frågor som rör de förhållandena, utan köparen måste få upplysningarna av mäklaren. [...] God fastighetsmäklarsed kräver generellt att mäklaren ser till att informationen verkligen kommer köparen till del, att den presenteras tydligt och på ett lättbegripligt sätt samt att den ges i så god tid innan överlåtelseavtalet ingås att denne har möjlighet att noggrant överväga den.

I ett tidigare beslut från Fastighetsmäklarinspektionen konstaterades det att parkslide, en invasiv växtart, kan orsaka stora skador på en fastighet och att den är mycket svårbekämpad (se beslutet med dnr 2019–0480). Mäklaren hade fått kännedom om växtens namn på visningsdagen, men mot mäklarens förnekande kunde det inte anses styrkt att han hade känt till växtens negativa egenskaper. Inspektionen ansåg det därmed inte styrkt att han hade åsidosatt sin rådgivnings- och upplysningsskyldighet och ärendet avskrevs. Av beslutet framgår det att Mäklarsamfundet den 20 september 2018 (efter kontraktsskrivningen och tillträdet) skickade ut ett nyhetsbrev med information om att parkslide är en invasiv växtart som kan orsaka stora skador på en fastighet.

Enligt mäklarens uppgift har hon inte varit medveten om förekomsten av parkslide på fastigheten vid visningstillfället. Av utredningen i ärendet framgår det dock att Christine Myrberg efter visningen har mottagit ett e-postmeddelande från två spekulanter, där de anger att de ser den stora förekomsten av parkslide på den förmedlade fastigheten som ett problem. Det framgår att spekulanterna bedömer att det kommer att orsaka stora kostnader att gräva bort parksliden och att de anser att övriga spekulanter bör informeras om denna omständighet. Mäklaren har även tillhandahållits länkar till bland annat Naturskyddsföreningens webbplats, där hon har kunnat läsa mer om växten. Det kan även konstateras att Mäklarsamfundet har lyft frågan om parkslide i nyhetsbrev och att problemen med växten har uppmärksamrats i media sedan inspektionens beslut 2019.

Mäklaren har i sitt svar till spekulanterna endast konstaterat att det finns många fastigheter med växter som kan medföra risker och hänvisat till köparens eget ansvar att undersöka fastigheten.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att Christine Myrberg sex dagar före kontraktsskrivningen har uppmärksamrats på förekomsten av parkslide och att växten kan medföra problem och stora kostnader att få bort. Hon har även tillhandahållits länkar för att kunna inhämta ytterligare

information om växten. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att det har rört sig om en uppgift av sådan art att den kan antas ha betydelse för en köpare. Enligt inspektionens uppfattning omfattades informationen därmed av mäklarens rådgivnings- och upplysningskyldighet enligt 16 § fastighetsmäklarlagen. Mäklarens egen uppfattning om informationslämnarens syfte bör inte stå i vägen för en köpares rätt att få ta del av uppgifter som kan antas vara av betydelse. Det bör överlämnas till köparen att ta ställning till informationens tillförlitlighet och relevans. Genom att inte vidarebefordra informationen till köparna i god tid före kontraktsskrivningen bedömer Fastighetsmäklarinspektionen att Christine Myrberg har åsidosatt sin rådgivnings- och upplysningskyldighet. Förseelsen motiverar en varning.

Hur man överklagar, se bilaga (FR).

Beslutet har fattats av Marie Karlsson Tuula, ordförande, Gunilla Paulsson, Martin Bjerking, Bengt Janson, Lisa Borgström Åkesson och Sofia Hellsing. Juristen Elin Häggeborn har varit föredragande.



Marie Karlsson Tuula



Elin Häggeborn