

Beslut

Beslutsdatum: 2021-03-10

Diarienummer: 20-0481

FMI:s beslut: Varning

Inte vunnit laga kraft

Frågor som prövats i beslutet

Deposition

Sammanfattning

Prövning av om mäklaren har brustit i sin skyldighet att hålla deponerade medel avskilda från egna tillgångar. Mäklaren har använt sitt eget konto för att betala en del av handpenningen till säljaren.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en anmälare riktat kritik mot NN. Kritiken avser hantering av handpenning och deposition och att NN bland annat använt pengar från sitt privata konto för att betala en del av handpenningen till anmälaren. Anmälaren riktar även kritik mot NN för att han varit svår att få tag i, att han inte har tillhandahållit depositionsavtalet trots att handpenning betalats in och att anmälaren inte erhöll slutlikviden i samband med tillträdet.

På Fastighetsmäklarinspektionens begäran har NN yttrat sig och skickat in överlåtelseavtal, depositionsavtal, uppdragsavtal, en epost-konversation med anmälaren samt en kopia av sms-konversationer och epost skickat till en företrädare för bostadsrättsföreningen.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak uppgett följande.

Han har varit missnöjd med kommunikationen genom hela processen. Han har inte blivit informerad om hur transaktionen med köparen gått till. Han har själv fått ringa upp köparen som meddelat att handpenningen betalats in. NN har inte tillhandhållit honom något depositionsavtal. Han har inte tagit del av hela köpeskillingen i samband med tillträdesdagen, han fick själv påpeka för NN att handpenningen om 100 000 kronor saknades. NN swishade då 50 000 kronor från sitt privata konto vilket inte kändes rätt.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Avtal inklusive depositionsavtal skrevs tillsammans med köpare den 24 februari och med säljare den 25 februari 2020, detta då en gemensam sittning inte gick att få till. I en epost-konversation med företrädare för bostadsrättsföreningen fick han information om att en statuskontroll endast kunde bokas av säljaren. Detta var en förutsättning för medlemskap och att tillträde skulle kunna ske. Han framförde denna information till säljaren omgående. Säljare och ombud protesterade mot detta och han förstod att de inte hade för avsikt att boka in någon statuskontroll, även om de felaktigt påstått detta i anmälan. Han försökte få kontakt med bostadsrättsförening vilket var svårt, det kan ha berott på den rådande pandemin då föreningens kontor höll stängt.

Han blev övertygad om att köparen redan blivit medlem i bostadsrättsföreningen då denne skickade material som visade att han ägde en andel inom förening. Detta gick dock inte att få bekräftat från föreningens sida. Han lyckades till slut få tag på en företrädare från föreningen och statuskontroll bokades in på kvällen den 23 februari 2020. Tillträdet som var planerat samma dag blev framflyttat till den 25 februari. Det kan tyckas vara kort tid men han hade fått bekräftat att köparen var medlem i föreningen och att bostadsrättsföreningen skulle hinna genomföra en statuskontroll innan tillträdet. Både köpare och säljare var även angelägna om att genomföra tillträdet snarast. Det dröjde dock till 13-tiden den 25 februari innan han fick medlemskapet bekräftat.

Vid tillträdet representerades säljaren genom sin man via fullmakt. Det visade sig att det saknades en nyckel till ett förråd och detta hade inte blivit tömt. Han åtog sig att lösa tömningen av förrådet, för att kunna genomföra tillträdet och få nöjda kunder, vilket nästan tog en dag. Det stora problemet med tillträdet var dock att handpenningen inte hade kunnat betalas ut då medlemskapet inte hade bekräftats tidigare. Från säljarens sida ville man inte lämna över nycklarna förens samtliga pengar hade förts över. Efter ett antal samtal med parterna och bankerna stod det klart att handpenningen inte skulle kunna betalas samma dag. Han fattade då ett dumt beslut, han kunde själv swisha över

handpenning till säljaren via sitt privata konto. Samtliga parter var överens om att den lösningen skulle vara okej men det visade sig att det inte gick att lösa så som det var tänkt. Han överförde handpenning till sitt privata konto för att sedan kunna föra över pengarna till säljaren. Han kunde föra över 50 000 kronor men inte resterande del av handpenningen. Det bestämdes tillsammans med parterna att slutföra tillträdet och att resterande belopp skulle föras över som normalt, vilket också gjordes efter besök på banken dagen efter. Handpenningen borde därmed ha funnits på säljarens konto samma dag som anmälan skrevs eller absolut senast på måndagen, vilket också bekräftades av ombudet på måndag morgon. Han är väl medveten om att han gjort fel och beredd att ta det straff han eventuellt tilldelas samtidigt som intentionen från hans sida var god.

Han ställer sig frågande till att säljaren inte skulle ha fått depositionsavtalet. Om säljaren tagit del av köpekontraktet så har denne också tagit del av depositionsavtalet. Angående att han skulle ha varit svår att få tag på så har han tagit åt sig av tidigare kritik och har idag samt vid tidpunkten för den aktuella förmedlingen en mycket god telefondisciplin. Det händer att han missar samtal men ser alltid till att ringa tillbaka när han får möjlighet. Ombudet hade i det här fallet ringt från skyddat nummer, lämnade inget meddelande och det var därför omöjligt att ringa tillbaka.

Handlingarna

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

Av handlingarna som NN lämnat in framgår bland annat följande.

Utdrag ur e-postkonversation mellan NN och anmälaren

Jag är oerhört ledsen att det blivit såhär. Redan när vi använder swishen så ligger jag mycket risigt till för att fortsätta som mäklare om någon börjar rota i det hela, men hade jag inte gjort det hade vi fått skjuta på tillträdet ytterligare någon dag och det hade nog inte varit så populärt av er. Notera att det dessutom var min mening och som jag påtalade vid tillfället att resten skulle swishas men så blev det ju inte av olika anledningar.. När jag 15h senare pratade med juristen fick jag ordentligt klart för mig att swish använder jag aldrig mer.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens allmänna omsorgsplikt

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

Deposition av mottagna tillgångar

Av 10 § Fastighetsmäklarlagen (2011:666) framgår att pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar.

Ett avskiljande från mäklarens egna medel är en förutsättning för skydd mot krav från mäklarens borgenärer (prop. 1994/95, s. 76). En mäklare är skyldig att säkerställa att deponerade medel är skyddade från krav från såväl mäklarens som andras borgenärer samt att medlen finns tillgängliga för mäklaren för att omgående kunna redovisas när förutsättningar för det föreligger (FMI 4-1619-08).

Av utredningen framgår det att NN överfört handpenningen från klientmedelskontot till sitt privata konto, därifrån har han överfört en del av handpenningen till säljaren. Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN genom sitt agerande har brustit i att hålla deponerade medel avskilda från egna tillgångar. Han medger i sitt yttrande att han brustit i hanteringen av deponerade medel. Fastighetsmäklarinspektionen finner därmed att NN agerat i strid med 10 § fastighetsmäklarlagen och att agerandet strider mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.

Övrigt

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

Det här är den avidentifierade webbversionen av beslutet. För att ta del av originalbeslutet kan du kontakta FMI:s registrator.