Maria Wackerfeldt
010-490 01 16

Fastighetsmäklare:

Bengt Andersson
Kinna sågbacken 1
671 93 Arvika

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om budgivning och omsorgsplikt.

Prövning av om fastighetsmäklaren har hanterat budgivningen på ett korrekt sätt. Även en prövning av om mäklaren har beaktat uppdragsgivarnas ekonomiska intressen.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren Bengt Andersson en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot fastighetsmäklaren Bengt Andersson (verksam vid Fastighetsbyrån i Arvika och Eda AB/Swedbank Fastighetsbyrån). Kritiken avser överlåtelsen av två samtaxerade fastigheter som han har haft i uppdrag att förmedla. Mäklaren har därefter haft i uppdrag av köparen vid den första förmedlingen att förmedla en del av den ena fastigheten. Anmälaren som företräder de tre säljarna har gett in ljudupptagningar, ett skadeståndsanspråk ställt till mäklaren, tidningsartiklar, sms-konversationer, mejlkonversationer, en spekulantlista, foton av fastigheterna och skärmbilder som visar marknadsföringen av fastigheterna på internet.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har Bengt Andersson yttrat sig i ärendet. Han har bland annat gett in uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, anbudsförteckningen, köpekontraktet, och journalen

för de två respektive förmedlingsuppdragen samt en skogsbruksplan, ett besiktningsprotokoll, ett beslut från försäkringsgivaren avseende ett skadeståndskrav, en energideklaration med tillhörande åtgärdsrapport, köpebrevet, fullmakter, likvidavräkningen samt ett fastighetsutdrag tillhörande den första förmedlingen samt även en spekulantlista från den andra förmedlingen.

Anmälan

Anmälaren har uppgett i huvudsak följande.

Bengt Andersson hade i uppdrag att förmedla gården med tillhörande 24 hektar mark. Han uppskattade marknadsvärdet till 2 595 000 kronor. Gården salufördes på annonsplatser för bostäder på internet såväl i Sverige som i Norge från den 25 augusti 2020. Efter att ha saluförts i endast tre dagar informerade mäklaren dem per telefon om att ett bud om 3 000 000 kronor hade lämnats på gården. Budet var förenat med ett villkor om att budgivaren skulle få köpa fastigheterna före visning. Bengt Andersson menade att det var ett väldigt bra anbud och att den nivån inte skulle nås i en regelrätt budgivning till följd av att övriga spekulanter var så unga. Säljarna, som är dödsboets arvingar, bor i en helt annan del av landet och saknar därför kunskap om marknaden i det aktuella området. De litade dock på mäklaren och antog det lämnade budet i enlighet med hans rekommendation.

Ett knappt halvår efter överlåtelsen såldes en del av den ena fastigheten vidare och förmedlades även då av Bengt Andersson, men utan 21 hektar skogsmark som hade styckats av. Utgångspriset var då 2 200 000 kronor och objektet beskrevs som en hästgård. Många reagerade på att skillnaden mellan utgångspriserna bara var 395 000 kronor trots att skog och mark värderad till 1 000 000 kronor var borta. Budgivningen skenade och gården med tre hektar skog överläts för 3 300 000 kronor till en norrman som det har visat sig har varit på en hemlighållen privatvisning med Bengt Andersson inom ramen för det första förmedlingsuppdraget 2020. Bengt Andersson hävdar att han inte kände till och inte har noterat norrmannens uppgifter i spekulantlistan men att han kan ha funnits med bland alla som vällde in på den allmänna visningen den 1 september 2020. En visning som inte ens ägde rum. Han ändrade sig dock senare till att det måste ha varit den 28 augusti eftersom den allmänna visningen inte hölls då köparen då redan hade lämnat sitt bud.

De begärde i efterhand att få spekulantlistan. I kontakt med spekulanterna vars namn och kontaktuppgifter noterats på listan blev det uppenbart att de hade blivit utsatta för en ful affär. Det framkom att en spekulant har nekats att lägga bud vid en förhandsvisning och att ytterligare en spekulant har förvägrats en privatvisning. I kontakt med bland andra spekulanterna 2, 4, 6, 8, 9 och 15 på spekulantlistan har inte mindre än åtta stycken uppgett att de hade betalat mer än 3 000 000 kronor för fastigheterna om de hade getts chansen. Av dessa har sex stycken uppgett sig ha varit beredda att betala mellan 3 500 000 och 4 000 000 kronor. Detta styrks av ljudupptagningar av samtalen. På den ena upptagningen säger spekulanten 9 att hon och hennes respektive nekades att lägga bud. De har i efterhand uppgett att de var beredda att betala mellan 3 200 000 och 3 500 000 kronor för fastigheterna. På den andra ljudupptagningen redogör spekulanten 6 för att hon och hennes respektive var beredda att betala 4 000 000 kronor eller mer och att de förväntade sig en hård budgivning avseende den eftertraktade gården.

Säljarna fick inte någon information om värdet på en avstyckad tomt belägen bakom byggnaden. Ett annat fastighetsmäklarföretag värderade dock tomten till 600 000 kronor genom en jämförelse med andra tomter i närheten med motiveringen att trakten är "väldigt attraktiv". Mäklaren uppskattade bara att fastigheterna totalt sett var värda 2 300 000 kronor men tillade att "vi går på läget" och satte utgångspriset till 2 595 000 kronor. De utgick ifrån att mäklaren nog gjorde vad han kunde men tyckte att det var sorgligt att mormoderns gård med byggnader i bra skick, 23 hektar skog och mark, ett idylliskt läge vid en tjärn och bara sju kilometer från staden skulle vara värd så lite.

Det korrekta värdet på fastigheterna kan de naturligtvis inte uppskatta med säkerhet men de har fått höra i efterhand att många spekulanter såg ett värde i skogen och marken med tillhörande jakträtt, närheten till staden och Norge, fastigheternas idylliska enskilda läge nära en tjärn med badbrygga och fiskemöjligheter, bra underhållna ekonomibyggnader samt att byggnaden är ett inflyttningsklart 60-talshus. Sammantaget medför det att fastigheterna värderades alldeles för lågt av mäklaren. Efter den oerhört snabba affären fick de höra av såväl bekanta som icke bekanta att det var "för billigt" och "för lågt värderat från början". De har också i efterhand fått veta att efterfrågan på mindre gårdar av det här slaget, med skog och mark, var väldigt stor redan före pandemin. Inte minst bland hästintresserade i trakten.

De anser att en budgivning sannolikt skulle ha gett dem fyra miljoner för gården. Detta för att minst en intressent varit beredd att gå så långt i en förväntat hård konkurrens samtidigt som flera intressenter inte ens hann att

anmäla sitt intresse. Naturligtvis går det inte att bevisa, men om mäklaren hade sett till säljarnas ekonomiska intresse på bästa sätt och förklarat möjligheten till en eventuell försäljning av tomterna för sig, skulle även det ha gett mer. Eftersom den allmänna visningen med efterföljande budgivning aldrig hölls går det exakta marknadsvärdet för gården i sin helhet vid tidpunkten augusti-september 2020 inte att fastställa. Men helt säkert hade det överstigit 3–3,5 miljoner.

Säljarna anser sammanfattningsvis att Bengt Andersson har brustit i utförandet av sitt förmedlingsuppdrag. Det har han gjort genom att felaktigt ha rekommenderat dem att anta det enda lämnade anbudet och därigenom ställa in den allmänna visningen och en eventuell budgivning. Han har också undanhållit spekulantlistan med flera namn på köpstarka spekulanter. Han har vidare avfärdat övriga spekulanter med motiveringen att de var unga och utan tillräcklig ekonomi. Det var ett stort misstag eftersom flera av dem har uppgett att de räknade med att få betala mellan 3 500 000 och 4 000 000 kronor. Han kunde omöjligt känna till samtliga spekulanters ekonomiska status. De har dessutom visat sig vara läkare, arkitekt, agronom, egenföretagare samt unga med bra löner och/eller ekonomiskt köpstarka föräldrar. Bengt Andersson visste dessutom att minst en spekulant som nyligen hade sålt en gård, hade god betalningsförmåga och sökte en gård i det aktuella området var mycket intresserad då han också enträget bad om en förhandsvisning som han dock inte fick. Därutöver anses köparen som en av de mest köpstarka i trakten, något som tyder på att även han hade gått in i en eventuell budgivning.

Säljarna gav Bengt Andersson förmedlingsuppdraget för att få den yrkesmässiga erfarenhet och kunskap en mäklare förväntas ha som de själva inte besitter. Resultatet blev tyvärr istället vad bank- jordbruks- och fastighetsvärlden i bygden kallar "den fulaste av alla fula affärer mäklaren har gjort".

Fastighetsmäklarens yttrande

Bengt Andersson har uppgett i huvudsak följande.

Han fick uppdraget att förmedla de aktuella fastigheterna genom en första kontakt med anmälaren, vars mammas fastigheter det gällde. Mamman hade gått bort och det var nu anmälarens tre döttrar som var dödsbodelägare.

Fastigheten 1 är en bebyggd lantbruksenhet om cirka 23,5 hektar varav 18 hektar avser produktiv skogsmark. Resterande är inägomark och övrig mark. Den andra fastigheten avstyckades 1980 från fastigheten 1.

Anmälaren berättade att hon och hennes tidigare make hade tänkt att bebygga den men att det aldrig blev av.

Han beställde en skogsbruksplan, en besiktning och fotografering samt upprättade en objektsbeskrivning. Den mejlade han till en av dödsbodelägarna den 24 augusti 2020 för genomläsning och godkännande. Detta för att säkerställa att den var säljande med ett faktamässigt korrekt innehåll.

I marknadsföringen av fastigheterna utlovades en allmän visning den 1 september 2020. Till följd av att flera spekulanter meddelade att de inte kunde delta då hölls spontana förhandsvisningar såväl fredagen den 28 som lördagen den 29 augusti. Eftersom önskemålet om förhandsvisning bland annat framfördes genom ett samtal han fick i bilen gjorde han lösa anteckningar men noterade inte spekulanterna i någon separat spekulantlista. Namnen på de spekulanter som hade anmält sig till den allmänna visningen har dock noterats i spekulantlistan. Hans ambition att ringa till alla spekulanter som har anmält sig till en visning innan den hålls för att förhöra sig om hur de bor, om de har lånelöfte och så vidare. När de har som mest att göra, kan det dock vara svårt att leva upp till den som var fallet vid den här förmedlingen.

Innan förhandsvisningarna hann hållas, klockan 11:42 torsdagen den 27 augusti, lämnade den som sedermera blev köparen ett bud om 3 000 000 kronor förenat med villkoret att han fick köpa fastigheterna före visning och en eventuell budgivning. Han kontaktade därför säljarna under eftermiddagen och framförde anbudet. Till följd av att säljarna dröjde med ett svar höll han de båda förhandsvisningarna. Eftersom han inväntade ett svar från säljarna huruvida de ville acceptera budet eller inte, ville han inte samtidigt ta emot andra bud på visningen då han inte visste om fastigheterna var sålda eller inte. Han ville inte starta en parallell budgivning utan bad istället spekulanterna att återkomma med eventuella bud efter den allmänna visningen.

Säljarna meddelade honom därefter att de accepterade det enda lämnade anbudet. Han säkerställde att de ville stå fast vid det och informerade dem om att han då skulle meddela de 17 spekulanterna som hade anmält sig till visningen den 1 september att fastigheterna var sålda och att visningen skulle ställas in. Hade de efterfrågat spekulantlistan hade de fått den men det var inget han tänkte på och absolut inget han undanhöll medvetet. Han ifrågasätter om deras beslut hade påverkats om de hade sett den. Det anmälarna påstår att han ska ha nekat någon en visning av fastigheterna eller medvetet ska ha varit oanträffbar känner han inte igen.

När han uppskattade fastigheternas marknadsvärde jämförde han med tidigare försäljningar av objekt i trakten. Som exempel på referensobjekt är objekten 1 och 2. Objektet 1 är en fastighet i det aktuella området och som också den ligger vid en tjärn om än betydligt större. Fastigheten är bebyggd med ett jättefint hus som är om- och tillbyggt 2002. På fastigheten finns en lillstuga vid strandkanten och egen brygga. Begärt pris var 2 900 000 kronor men fastigheten överläts slutligen för 2 500 000 kronor. Objektet 2 har ett sjönära läge med utsikt över en sjö. Fastigheten är bebyggd med ett gediget bostadshus i ett och ett halvt plan med källare, ursprungligen från1800-talet. Vidare även en timrad bod, ekonomibyggnader och lillstuga nära stranden. Fastigheten överläts för 1 500 000 kronor. I förhållande till dessa överlåtelser bedömde han köparens lämnade anbud om 3 000 000 kronor som ett bra bud men redogjorde också för säljarna att det var *hans* bedömning. Han hade ingenting att vinna på att fastigheterna överläts till ett "underpris" då hans arvode hade avtalats till en procentsats av försäljningspriset.

Köparen var mest intresserad av den produktiva skogsmarken eftersom den gränsar till en skogsfastighet han sedan tidigare äger. Han bad honom därför att vara behjälplig med en förmedling av restfastigheten. Han önskade då att objektet skulle marknadsföras med ett utgångspris om 2 200 000 kronor för att få täckning för de omkostnader han hade haft och som han skulle komma att få. Han och säljaren utgick vid prissättningen från priset om 3 000 000 kronor som han köpte fastigheterna för vilket de ansåg speglade marknadsvärdet. I skogsbruksplanen värderades skogen och den övriga marken till 1 050 000 kronor. De drog då slutsatsen att marknadsvärdet för de övriga delarna var knappt 2 000 000 kronor. Det blev dock sedan en kamp mellan två budgivare vilket drev upp slutpriset till 3 300 000 kronor.

Innan den andra förmedlingen påbörjades ringde han anmälaren och frågade om lov för att använda de bilder som tagits vid den tidigare förmedlingen. Hon lämnade sitt godkännande. När budgivningen drog iväg förväntade han sig att anmälaren skulle höra av sig vilket hon också gjorde flera gånger. Det slutade med att ett skadeståndskrav om 1 000 000 kronor framställdes till honom. Han anmälde "skadan" till mäklarföretagets huvudkontor som skickade det vidare till försäkringsbolaget.

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.

I handlingarna har följande uppmärksammats.

Ljudupptagningarna

Anmälaren har gett in fyra ljudupptagningar från telefonsamtal som hon har haft mellan den 5 och 20 maj 2021 med spekulanterna 6, 9 och 15 på visningslistan samt ytterligare en spekulant som har kontaktat Bengt Andersson per telefon.

Ljudupptagningen 1

Ljudinspelningen innehåller ett samtal mellan anmälaren och en av de spekulanter som hade anmält sig till visning av det aktuella objektet (spekulant 9 på spekulantlistan) samt hennes sambo.

Av konversationen framgår följande.

Anmälaren redogör för att säljarna anser att mäklaren inte har agerat som han borde ha gjort vid förmedlingen. Att han först har undanhållit dem spekulantlistan men att hon har fått den och kontaktar dem som står på listan. Hon frågar bland annat hur intresserade de var av objektet.

I det inspelade samtalet sägs bland annat följande.

02:00 (0 timmar och 2 minuter) spekulanten:

> Ja, du det är väldigt intressant att du ringer. Vi är jättearga på Bengt vi också för den här affären [...] en total besvikelse [...]

De berättar att de var på en visning av objektet fredagen den 28 augusti 2020 och beskriver att mäklaren var helt ointresserad av att visa huset för dem, vilket de tyckte var märkligt. De var förälskade i huset och ville verkligen ha det till hundra procent. När de efterfrågade att få lägga ett bud svarade Bengt Andersson att de skulle vänta till efter den inbokade allmänna visningen på tisdagen den 1 september.

03:00 spekulanten:

> Han ville inte ha in något bud förrän efter visningen och sen på måndagen fick jag ett sms om att ja, att affären var klar.
>
> Vi, som vad det verkar som var de enda som såg det innan [köparen] då, fick liksom inte ens chansen till å lägga ett bud.

Anmälaren:

> Ni nekades å lägga?

Spekulanten:

Ja

Spekulantparet redogör vidare för att mäklaren i sammanhanget ska ha svarat att han "rekommenderar säljarna att ta visningen för det tjänar de mest på". Eftersom visningen skulle hållas redan på tisdagen därefter bestämde de sig för att avvakta. Sambon redogör för att han, så snart han fick veta om meddelandet om att affären var klar, försökte få tag på mäklaren för att se om de kunde lägga något motbud eftersom de var *så* intresserade. Han försökte i två veckor genom att ringa både mäklaren och mäklarkontoret men fick inte tag på honom. Han kontaktade också köparen och bjöd 200 000 kronor mer direkt efter för fastigheterna men köparen avslog erbjudandet. Anmälaren redogör för att de är ledsna, särskilt för att spekulanterna som ville ha hela gården inte har fått chansen. Spekulantparet redogör för att de även var på visningen av fastigheten vid den andra förmedlingen men förklarar att de då kände olust till följd av den första affären och att de förstår att säljarna är missnöjda med förfarandet.

Ljudupptagningen 2

Inspelningen innehåller ett samtal mellan anmälaren och en spekulant som har kontaktat Bengt Andersson per telefon.

I det inspelade samtalet redogör spekulanten för att han ringde Bengt Andersson för att lämna ett bud på fastigheterna men att han inte fick göra det. Den enda förklaring som Bengt Andersson lämnade till det var att han behövde delta på visningen för att få lämna ett bud. Han frågade om han inte kunde lägga ett bud ändå. Mäklaren svarade då "nej, du får gå på visningen och kolla där" så då struntade han i det. Och sen slutade huset plötsligt att marknadsföras.

01:20 Anmälaren:

Frågade han inte vad du ville lägga för bud?

Spekulanten:

Nej, ingenting.

Spekulanten berättar att både han och hans far tyckte att det var konstigt och att man bör få lägga bud oavsett.

Anmälaren frågar:

Vad tror du att du hade lagt bud upp till?

Spekulanten redogör för att han var intresserad av att förvärva fastigheterna tillsammans med sin far, att han själv skulle ha gården och fadern skogen och att de var beredda att lämna bud upp till 3 500 000

kronor. Han säger också att han försökte få tag på säljarna direkt för att få köpa men misslyckades med det.

Ljudupptagningen 3

I det inspelade samtalet mellan anmälaren och spekulanten 15 på spekulantlistan sägs bland annat följande.

Spekulanten verifierar att han var anmäld till visningen av objektet och säger att han och hans fru absolut hade gått på visningen om de hade fått chansen. Han och frun deltog på visningar av flera olika objekt vid den tidpunkten då de var på jakt efter något nytt. Han redogör för att gårdens läge och potential väl motsvarade vad de just då sökte efter. Han uppmärksammade att en del av fastigheten salufördes igen kort därefter men eftersom han ville ha objektet som helhet, det vill säga skogen inkluderad var det då inte längre intressant.

Ljudupptagningen 4

Inspelningen innehåller ett samtal mellan anmälaren och spekulanten 15 på visningslistan.

I det inspelade samtalet redogör spekulanten för att hon är utbildad arkitekt, att de som familj var intresserade av att hitta ett objekt i det aktuella området samt att just det här objektets egenskaper och geografiska läge uppfyllde familjens behov och intressen till fullo. Gården hade allt de sökte, skog åt hennes man, mark för ekologisk odling för henne, ett 60-talshus som hon älskar och möjlighet till morgondopp. Dessutom ett stall till dottern som har häst. Det geografiska läget var också optimalt med endast sex kilometer till hennes mans arbete, nära till hennes eget arbete och nära till svärföräldrarna. Hon besökte själv objektet i förväg för att känna efter om det kändes rätt. I diskussion med en bekant var de eniga om att det nog skulle bli ett stort intresse för objektet. De var dock betalningsstarka och ett pris om 4 000 000 kronor hade absolut inte varit något problem.

Hon redogör vidare för att hon senare även tog med sin man och kikade ytterligare på huset men så slutade det plötsligt saluföras. De förutsatte att någon hade betalat väldigt bra och tyckte att det i så fall var förståeligt. Hon uttrycker att hon hade blivit överraskad om fastigheterna hade sålts för mindre än 4 000 000 kronor med reservation för att de inte tagit del av besiktningsprotokollet. Hon uppmärksammade när objektet återigen salufördes ett tag senare men eftersom skogen då var borttagen var det inte längre aktuellt för dem. Anmälaren konstaterar att det var den typen av fortsättning säljarna önskade, att objektet skulle behållas som helhet och användas på ett i deras uppfattning meningsfullt sätt. Spekulanten

ifrågasätter att mäklaren som är bekant med trakten skulle ha uttryckt till säljarna att 3 000 000 kronor skulle vara ett bra anbud och inte skulle känna till hur efterfrågade liknande gårdar i trakten är och var redan då. Hon har även hört om ytterligare spekulanter som var intresserade men som inte ens hann anmäla sig.

Mejlkonversationer

Anmälaren har gett in en mejlkonversation mellan spekulanten 2 på spekulantlistan för den första förmedlingen och mäklaren som ägt rum vid den andra förmedlingen men konversationen handlar även om det första förmedlingsuppdraget.

Den 21 februari 2021 skickades följande mejl.

Spekulanten:

> Hej Bengt!
> Jag undrar varför det inte skiljer mer än 400000 i utgångspris från förra gången [namn] var till salu trots att ca 20ha produktiv mark styckats av?
> [...]
> Fastigheten benämns som en hästgård men jag ser inga bilder på boxar/spiltor. Finns det?
> MVH
> [för- och efternamn]

Bengt Andersson:

> Hej [namn] ! Slutpriset förra gången blev inte detsamma som utgångspriset. Det är ingen färdig hästgård, men kan bli en mycket fin sådan. Det är ett jättestort intresse och ingen som har synpunkter på priset. Tvärtom är det flera som är beredda att betala mer om de får köpa före visning. Den detta är inte aktuellt. Alla ska få chansen.

Spekulanten:

> Hej och tack för snabbt svar!
> Jag tänkte mest på att det var ett lågt pris vid förra tillfället med tanke på skogen.
> Vi var mycket intresserade förra gången och det är vi även nu.
> [...]
> Jag har bokat tid för visning 7/3. Jag bokade endast mitt namn men min fru kommer också med.
> Finns det möjlighet att få en separat visning vid anat tillfälle också?
> /[Namn]

Bengt Andersson:

> Javisst, vi kan väl boka in en tid lite senare.

Beslutet från mäklarens ansvarsförsäkringsgivare

Försäkringsgivaren som tillhandahåller mäklarens ansvarsförsäkring har i ett beslut daterat den 23 augusti 2021 beslutat att det inte föreligger någon skadeståndsskyldighet för mäklaren i den aktuella frågan. Genom beslutet erbjuds dock säljarna förlikningsvis en ersättning om 200 000 kronor.

Som skäl för detta redovisas att mäklaren på ett tydligare sätt borde ha informerat säljarna om att det fanns andra spekulanter utöver budgivaren som sedermera köpte fastigheterna samt informerat dem om att vissa av dem var intresserade av att lägga bud. Detta för att säljarna då fått möjligheten att bestämma hur de ville agera. Mot bakgrund av att säljarna ändå valde att acceptera anbudet om 3 000 000 kronor trots att ha fått information om att det var 17 spekulanter anmälda till visningen anges det dock att det kan ifrågasättas om de med tydligare information från Bengt Andersson hade fattat ett annat beslut.

Försäkringsgivaren har ansett att några säkra slutsatser kring vad en eventuell ytterligare budgivning hade resulterat i för pris inte kan dras och att de spekulanter som i efterhand har uppgett en nivå på vilken de hade kunnat tänka sig att vara med i en budgivning inte har sett fastigheterna på plats. Försäkringsgivaren anser det inte visat att säljarna har lidit någon skada för vilken mäklaren kan hållas ansvarig. I syfte att för alla parter bespara den tid, kostnad och osäkerhet en eventuell fortsatt tvist skulle medföra erbjuds dock i beslutet en förlikningsvis ersättning om 200 000 kronor.

Förmedlingen 1

Uppdragsavtalet och köpekontraktet

Uppdragsavtalet är undertecknat av parterna den 24 augusti 2020. Överenskommet utgångspris för fastigheterna anges till 2 595 000 kronor och provisionen har avtalats till 2,35% av köpeskillingen.

Köpekontraktet har undertecknats av köparen den 8 september 2020 och av säljarna den 10 september 2020. Köpeskillingen anges till 3 000 000 kronor och tillträdesdagen den 30 september 2020.

Objektsbeskrivningen

I objektsbeskrivningen anges följande.

> Fastigheten [Namn] [nummer 1] och [nummer 2] med adress [adressen] Med ett underbart läge vid [tjärnen] ligger bostadshuset med tillhörande byggnader. Ett gediget hus som med lite renovering

> kan bli hur fint som helst. Uppvärmning med nyare [märket] värmepump samt insats i öppen spis. Större ekonomibyggnad samt ca 4 ha inägomark gör fastigheten även lämplig för djurhållning. Egen brygga vid tjärnet samt förrådsbyggnader. Fastigheten är på totalt ca 23 ha varav 18 ha avser produktiv skogsmark där virkesförrådet är beräknat till 2 857 m3sk och med hög bonitet. Skogsbruksplanen i sin helhet hittar du under rubriken "Dokument & länkar". Fastigheten [Namn] [nummer 2] är på 3 672 kvm och är avstyckad från stamfastigheten 1980. På skifte 2 tillhörande [Namn] [nummer 1] finns förhandsbesked avseende nybyggnation av enbostadshus. Här är du på landet, men ändå bara ca 7 km från centrala [tätort].

Anbudsförteckningen och spekulantlistan

I den ingivna anbudsförteckningen återfinns ett anbud om 3 000 000 kronor lämnat av den slutliga köparen den 28 augusti klockan 11:42. Där anges att budet är förenat med villkoret att budgivaren får köpa fastigheten före visningen och en eventuell budgivning.

I spekulantlistan finns 16 spekulanters uppgifter noterade.

Förmedlingen 2

Uppdragsavtalet och köpekontraktet

Uppdragsavtalet är undertecknat av parterna den 5 februari 2021. Överenskommet utgångspris anges till 2 200 000 kronor och provisionen har avtalats om 50 000 kronor.

Köpekontraktet har undertecknats av parterna den 8 april 2021. Köpeskillingen anges till 3 300 000 kronor.

Anbudsförteckningen

Av anbudsförteckningen framgår att fem olika budgivare har lämnat totalt 13 anbud om mellan 2 200 000 och 3 300 000 kronor. Spekulanten i ljudupptagningen 2 samt spekulanten 2 i spekulantlistan har i samband med den andra förmedlingen lämnat anbud om 2 200 000 respektive 2 250 000, 2 550 000, 2 650 000, 2 750 000, 3 050 000 respektive 3 250 000 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.

Budgivningen och omsorgsplikten

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.

Av förarbetena till 8 § fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 42 och prop. 2010/11:15 s. 24 och s. 49) framgår det bland annat att mäklaren inom ramen för omsorgsplikten ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse, men att det inte förväntas av mäklaren att hen iakttar strikt neutralitet när det gäller till exempel förmedlingsobjektets pris. I skyldigheten att ta hänsyn till uppdragsgivarens ekonomiska intressen ligger först och främst att mäklaren ska ge råd om hur uppdragsgivaren bör handla, om prissättningen och om huruvida lämnade anbud bör godtas eller om fastigheten istället bör visas på nytt. Mäklaren ska exempelvis ge råd om hur objektet ska marknadsföras och huruvida det ska vara en budgivning.

Hanteringen av budgivningen är inte reglerad i lag. Av god fastighetsmäklarsed följer bland annat följande. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren (se prop. 1994/95:14 s. 46). Mäklaren har en undantagslös skyldighet att ta emot och vidarebefordra inkomna bud till sin uppdragsgivare till dess att ett överlåtelseavtal har undertecknats. Mäklaren ska till säljaren också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet. Det är säljaren som tar ställning till en spekulants villkor för ett bud och hur villkoret ska få påverka budgivningen.

Om öppen eller sluten budgivning ska användas och hur länge en budgivning ska pågå är uppdragsgivarens beslut. Uppdragsgivaren kan när som helst lämna nya anvisningar för budgivningen. En mäklare har ingen generell skyldighet att informera en potentiell köpare om bud eller andra meddelanden från övriga spekulanter. Av praxis framgår det dock att fastighetsmäklaren har en skyldighet att lämna korrekt och fullständig information till spekulanterna om villkoren för budgivningen och att se till att informationen inte är vilseledande (se Kammarrätten i Stockholms dom den 9 september 2013 med mål nr 8181–12).

Det finns inget krav som måste vara uppfyllt för att en spekulant ska få vara med i en budgivning. Information om sådana krav från en mäklare innebär en begränsning för en spekulant och medför en uppenbar risk för att intressenter avstår från att lämna bud (jämför Kammarrättens dom den 9 september 2008 i mål nummer 7165–07 och den 7 mars 2013 i mål nummer 2593–12). Skyldigheten att vidarebefordra inkomna bud kan inte brytas genom instruktioner från säljaren (se Kammarrättens i Stockholms dom den 9 september 2008 i mål nummer 7165–07).

Förvaltningsrätten i Stockholm har vidare i dom den 15 maj 2015 (i mål nummer 28437–14) uttalat att en mäklare även vad gäller upplysningar i exempelvis budgivningsförfarandet måste iaktta god fastighetsmäklarsed. En mäklare bör därför inte formulera en upplysning så att den kan uppfattas som ett uppställande av krav på att ett anbud måste uppfylla vissa krav. Domstolen konstaterade vidare att ett sådant uttalande måste anses utgöra ett särskilt klandervärt agerande som utgör grund för att meddelas en varning. Förvaltningsrätten i Karlstad har i dom den 28 maj 2021 (mål nummer 6962–20) också ansett att Fastighetsmäklarinspektionen har haft fog för att meddela mäklaren en varning för att ha informerat spekulanter att det förelåg begränsningar i deras möjligheter att delta i budgivningen. I ett annat beslut har inspektionen meddelat mäklaren en varning då hon hade uppgett att bud inte skulle tas emot innan anbudsgivaren hade sett fastigheten (se Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 17 november 2021 med dnr 20–1742).

I två av de ingivna ljudupptagningarna uppger två olika spekulanter att de ville lämna anbud på fastigheterna men att de inte fick möjlighet att göra det. Bengt Andersson har inte motsatt sig att det förhöll sig på det viset utan har vidgått att han har nekat dem att göra det med förklaringen att han inte hade fått besked om uppdragsgivarens ställningstagande till det lämnade villkorade budet och att han då inte ville ta emot anbud eftersom han därför inte visste om fastigheten var såld eller inte. Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar inledningsvis att en mäklare ovillkorligen måste känna till att en fastighet inte är att betrakta som såld förrän där finns ett överlåtelseavtal som har undertecknats av båda parter. En mäklare har inte bara omsorgsplikt om säljaren utan också om spekulanter. En spekulant har en ovillkorlig rätt att få sitt intresse och eventuella bud framförda till säljaren och det är också säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte, inte mäklaren. Förfarandet kan inte tolkas på annat sätt än att Bengt Andersson har nekat spekulanterna att lämna anbud på fastigheterna. Han har inte framfört spekulanternas intresse och önskan om att lämna anbud till uppdragsgivaren i samband med detta. Han tycks inte heller ha informerat eller förklarat för budgivaren att det är

säljaren som beslutar om hur ett bud ska hanteras för att undvika eventuella missförstånd.

Bengt Anderssons hantering av budgivningen uppvisar stora brister. Agerandet står enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning inte i överensstämmelse med fastighetsmäklarens allmänna omsorgsplikt.

Förfarandet har inte enbart inneburit en begränsning för spekulanterna att få framföra anbud och sitt intresse för fastigheterna. Det har också resulterat i att säljarna inte har fått uttömmande information om spekulanternas intresse och vilja att lämna anbud. Agerandet har därför också enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning berövat säljarna möjligheten att utifrån de faktiska förutsättningarna ta ställning till hur de avsåg att genomföra affären. Inspektionen är av uppfattningen att Bengt Andersson därför inte på ett tillfredsställande sätt har tillvaratagit uppdragsgivarnas ekonomiska intressen. Han har inte heller verkat för att säljarna skulle få det högsta möjliga slutpriset vid försäljningen.

Fastighetsmäklarinspektionen anser sammantaget att Bengt Andersson genom den bristfälliga hanteringen av budgivningen samt genom att inte ha beaktat säljarnas ekonomiska intresse har åsidosatt sin omsorgsplikt och god fastighetsmäklarsed. De båda förseelserna är varningsgrundande även var för sig.

Övrigt

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

Hur man överklagar, se bilaga (FR).

Beslutet har fattats av Lars Holmgård, ordförande, Gunilla Paulsson, Petra Bonderud, Kurt Pettersson, Kerstin Frykberg Andersson, Lars Kyrkander och Erika P Björkdahl. Maria Wackerfeldt har varit föredragande.

Lars Holmgård

Maria Wackerfeldt