

Fastighetsmäklarinspektionen

Maria Wackerfeldt
010-490 01 16**Fastighetsmäklare:**Loe Vastero
Bergmansvägen 31
845 97 Klövsjö

Saken

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

Prövning av om fastighetsmäklaren har brutit i sin omsorgsplikt vid upprättandet av dubbla köpekontrakt avseende samma fastighet och en tilltänkt köpare kallades till tillträde trots att ett bindande köpekontrakt redan hade ingåtts med en annan köpare.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren Loe Vastero en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en tilltänkt köpare riktat kritik mot fastighetsmäklaren Loe Vastero (verksam vid SkandiaMäklarna Vemdalen/Funäsdalen). Anmälaren har gett in två olika köpekontrakt avseende den aktuella fastigheten.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har Loe Vastero yttrat sig i ärendet. Han har bland annat gett in en mejlkonversation med den tilltänkta köparen, säljaren och honom själv, en ansökan om tillfällig föräldrapenning, en skrivelse från säljaren och en logg avseende en rekommenderad försändelse från anmälaren.

Anmälan

Anmälaren har uppgett i huvudsak följande.

Han har via mejl till det företag som var säljare och till mäklaren framfört att hans företag ville köpa den aktuella fastigheten som var en av totalt 53 som marknadsfördes som till salu. Han bor inte i det aktuella området utan fick köpekontraktet och köpebrevet via mejl från mäklaren. Han undertecknade köpekontraktet den 13 januari 2021 och betalade handpenningen dagen efter. Mäklaren upplyste honom om att han inte behövde närvara på plats vid tillträdet den 28 januari. Därför undertecknade han även köpebrevet. Han skannade in och mejlade handlingarna till mäklaren. Han postade också originalhandlingarna i en rekommenderad försändelse.

Den 26 januari fick han ett mejl från mäklaren med en uppmaning att betala resterande köpeskilling före tillträdet två dagar senare. På eftermiddagen samma dag ringde dock mäklaren och berättade att fastigheten redan tio dagar tidigare hade sålts till en annan köpare. Han berättade att handpenningen hade betalats av den andre köparen den 8 januari och att köpebrevet hade undertecknats den 14 januari. Han anser att mäklaren har haft anmärkningsvärt dålig koll på läget, vilket förtjänar kritik.

Fastighetsmäklarens yttrande

Loe Vastero har uppgett i huvudsak följande.

Kritiken i anmälan gäller ett skrivuppdrag han fick av företaget som var säljare av fastigheten. Säljaren ansvarade själv för marknadsföringen och försäljningsförfarandet i övrigt. Han skulle bara vara behjälplig med att upprätta köpehandlingarna. Han hade alltså inget förmedlingsuppdrag.

Den 5 januari fick han första gången uppdraget av säljaren att upprätta köpehandlingar avseende överlåtelsen av fastigheten. Det först upprättade köpekontraktet undertecknades av den slutliga köparen den 7 januari och av säljaren den 15 januari tillsammans med assistenten i hans frånvaro.

Mellan den 11 och den 18 januari var han av olika anledningar inte närvarande på kontoret, förutom på eftermiddagen den 14:e. Han var bland annat orolig för sin son som hade råkat ut för en olycka. Det var en oplanerad och plötslig frånvaro från kontoret. Den 13 januari fick han i uppdrag av säljaren att upprätta köpehandlingar för den aktuella fastigheten med anmälaren som köpare. Han ville först inte göra det förrän han var tillbaka på kontoret. Säljaren insisterade dock och företrädaren för företaget sa att han hade koll på fastigheten och att han tog det fulla ansvaret. Han gjorde en sedvanlig kontroll av fastigheten, köparen och säljaren. Han hade ingen anledning att tro att säljaren skulle ge honom i uppdrag att upprätta köpehandlingar för samma fastighet som det redan fanns en köpare till.

Han talade med anmälaren första gången på kvällen den 13 januari och mejlade därefter köpekontraktet, ett depositionsavtal, ett fastighetsutdrag och en karta enligt säljarens önskemål till anmälaren. Han var tydlig gentemot anmälaren med att han bara hade ett skrivuppdrag och därmed endast hade i uppdrag att upprätta köpehandlingarna. Det står också i köpekontraktet. Han var också noga med att tydligt informera honom per telefon inför kontraktsskrivningen om att ett köpekontrakt är bindande först sedan både köpare och säljare undertecknat det. Köparen svarade att han var fullt medveten om det och hade koll på alla steg i processen. Vid den tiden hade säljaren ännu inte undertecknat det första köpekontraktet. I depositionsavtalet angavs att handpenningen skulle betalas av anmälaren den 20 januari, under förutsättning att köpekontraktet då hade undertecknats av båda parterna. Dock återsände inte anmälaren handlingarna förrän den 20:e genom en rekommenderad försändelse.

Försändelsen hämtades ut av en behörig företrädare för mäklarföretaget den 25:e och öppnades först den 26:e. Så fort det uppdagades att det fanns två olika köpekontrakt för den aktuella fastigheten kontaktade han anmälaren och säljaren via telefon och informerade dem om det. Tidigare samma dag hade dock assistenten på mäklarföretaget mejlat till anmälaren angående tillträdet. Vid upprättandet av köpekontraktet 2 drog han ut ett fastighetsutdrag som visade att säljaren hade lagfart på fastigheten. Tyvärr såg han inte att det redan fanns ett utfärdat köpekontrakt för fastigheten eftersom han inte hade tillgång till sina akter.

Anmälaren tycks mena att det skulle vara frågan om tvesala vilket inte stämmer eftersom anmälaren aldrig köpte fastigheten utan bara hade fått en avsiktsförklaring av säljaren. Anmälaren skrev under köpekontraktet men säljaren undertecknade det aldrig.

Omständigheterna som orsakade misstaget var sammantaget att det var ett skrivuppdrag han skulle utföra under extraordinära omständigheter. Mäklarföretaget höll vid tillfället på att byta mäklarsystem vilket medförde en arbetsbelastning och stress utöver det normala. Assistenten utgjorde inte heller det önskade stödet och arbetar inte längre kvar på företaget. Han borde inte ha åtagit sig skrivuppdraget under de rådande omständigheterna. Efter incidenten har han skärpt rutinerna och kontrollerar nu alltid att objekt inte redan finns i systemet innan han påbörjar ett uppdrag. Han tackar numera nej till uppdrag i liknande situationer. Han beklagar djupt det inträffade och försäkrar att det inte kommer att hända igen.

Handlingarna

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

I handlingarna har följande uppmärksammats.

Köpekontraktet 1

I köpekontraktet uppges överlåtelseobjektet vara den aktuella fastigheten. Köpekontraktet har undertecknats av köparen och säljaren den 7 respektive 15 januari 2021. I avtalet anges att köpeskillingen är 1 495 000 kronor, att en handpenning om 149 500 kronor ska erläggas senast den 13 januari genom en insättning till mäklarens klientmedelskonto. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i depositionsavtalet omhändertas och förvaltas av fastighetsmäklaren med anledning av i köpekontraktet intaget villkor. Den avtalade tillträdesdagen anges vara den 8 februari 2021, eller annat datum enligt överenskommelse.

Köpekontraktet 2

I köpekontraktet anges anmälares företag som köpare och överlåtelseobjektet uppges vara den aktuella fastigheten. I avtalet anges att köpeskillingen är 1 495 000 kronor, att en handpenning om 149 500 kronor ska erläggas senast den 21 januari genom en insättning till mäklarens klientmedelskonto. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i depositionsavtalet omhändertas och förvaltas av fastighetsmäklaren med anledning av i köpekontraktet intaget villkor. Den avtalade tillträdesdagen anges vara den 28 januari 2021, eller annat datum enligt överenskommelse. Köpekontraktet har inte undertecknats av parterna.

Skrivelsen från säljaren

I en skrivelse redogör säljaren för att han den 13 januari 2021 såväl per telefon som mejl gav Loe Vastero i uppdrag att upprätta ett köpekontrakt avseende överlåtelse av den aktuella fastigheten med anmälares företag som köpare och sedan mejla det till anmälares företag. Loe Vastero svarade att han inte kunde det eftersom han var hemma med sin sjuka son. Han försäkrade då att företaget hade full kontroll över situationen och skulle ta ansvar fullt ut för affären. Det visade sig dock ha skett ett misstag. Företaget hade redan en annan köpare till fastigheten men hade dessvärre missat att anteckna det.

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 och överlåtelsehandlingarna

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.

Ett skrivuppdrag innebär att fastighetsmäklaren utför enstaka uppgifter som har betydelse för en överlåtelse där säljaren och köparen själva har fått kontakt med varandra. Det rör sig alltså inte om något förmedlingsuppdrag.

Genom 1995 års fastighetsmäklarlag infördes en skyldighet för mäklare att "i allt" iaktta god fastighetsmäklarsed. Den valda formuleringen var enligt förarbetena avsedd att framhålla mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed, inte bara vid fullgörandet av de enskilda förmedlingsuppdragen, utan även i andra sammanhang när han eller hon uppträder i sin yrkesroll (se prop. 1994/95:14 s. 76). Tillkomsten av 2011 års fastighetsmäklarlag har inte medfört någon ändring i den delen.

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte något annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Fastighetsmäklarinspektionen har i tidigare beslut konstaterat att skyldigheterna i 8 § och 21 § fastighetsmäklarlagen inte endast gäller då en fastighetsmäklare fullgör ett enskilt förmedlingsuppdrag, utan även i andra sammanhang då mäklaren uppträder i sin yrkesroll (se Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 31 augusti 2016 med dnr 4.1-571-16 och beslutet 2009-05-27:1 i Fastighetsmäklarinspektionens årsbok för 2009). Om mäklaren erhåller ett skrivuppdrag följer det av god fastighetsmäklarsed att kontraktet ska vara upprättat på ett korrekt sätt och

avspegla parternas intentioner (se Kammarrätten i Stockholms dom den 22 november 2004 i mål nr 1955–04 samt Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 11 december 2019 med dnr 19–0440, beslutet den 31 augusti 2016 med dnr 4.1-2177-14 samt beslutet 2009-05-27:1 i Fastighetsmäklarinspektionens årsbok för 2009).

Ett uppdragsavtal är ett personligt uppdrag för en fastighetsmäklare. Det kan inte överlåtas utan båda parter godkännande. I förhållande till uppdragsgivaren har den ansvarige mäklaren således både rätt och skyldighet att genomföra uppdraget.

I förarbetena till 1995 års fastighetsmäklarlag anges att det endast är arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget som under vissa förutsättningar kan vara acceptabla att överlämna till en medhjälpare. Som en generell förutsättning bör därvid gälla att uppgiften uttryckligen ska delegeras i varje särskilt fall samt att så får ske först sedan mäklaren bedömt att medhjälparen har tillräcklig kompetens för uppgiften. Vidare måste mäklaren alltid ha sådan kontroll över assistentens arbete att han eller hon vid behov kan ingripa. En mäklare ansvarar således inom ramen för god fastighetsmäklarsed mot både köpare och säljare, oavsett om hon eller han utför allt arbete själv eller om mäklaren väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag (prop. 1994/95:14 s. 43 ff.). Tillkomsten av 2011 års fastighetsmäklarlag har inte medfört någon ändring i den delen.

Loe Vastero har varit ansvarig fastighetsmäklare för det aktuella skrivuppdraget. Han har således haft det fulla ansvaret för utförandet av uppdraget även i de delar som överlåtits till assistenten.

För att ett köp av en fastighet ska vara bindande krävs ett skriftligt avtal som undertecknats av parterna. Högsta domstolen (HD) har prövat frågan om när ett fastighetsköp blir bindande om ett köpekontrakt undertecknas vid skilda tidpunkter av parterna. Köpet har ansetts bli bindande när avtalet har utgivits till den anlitade mäklaren, det vill säga redan innan avtalet har överlämnats till den först undertecknande parten (se NJA 2000 s. 747).

Av praxis framgår det att en fastighetsmäklare som meddelar att ett objekt har "sålts" innan det finns ett av båda parter undertecknat köpekontrakt har agerat i strid med den allmänna omsorgsplikten och god fastighetsmäklarsed (se Kammarrätten i Stockholms domar den 11 juni 2014 i mål nr 1692–13 och den 30 januari 2008 i mål nr 6082–07). Det omvända förhållandet, det vill säga att ge en tilltänkt köpare uppfattningen att vederbörande är slutlig köpare av objektet när ett bindande avtal redan har ingåtts med en annan köpare, kan inte heller anses stå i

överensstämmelse med mäklarens allmänna omsorgsplikt. Det är ett grundläggande krav att såväl köpare som säljare ska kunna förlita sig på att de uppgifter som mäklaren lämnar är fullständiga och korrekta (prop. 1994/95:14 s. 42). Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att invagga någon i tron om att ett bindande köp föreligger innan så är fallet (se Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 9 juni 2021 med dnr 20–1357). Förvaltningsrätten har i dom den 9 mars 2021 i mål nr 3860–20 ansett att mäklaren, som i kontakt med en spekulant hade gett denne möjlighet att lämna anbud på förmedlingsobjektet utan att samtidigt ha upplyst om att ett köpekontrakt redan hade upprättats och skickats till säljaren och en köpare för underskrift därigenom, har brutit i sin omsorgsplikt. Domstolen ansåg att förseelsen var varningsgrundande.

Av tidigare beslut från Fastighetsmäklarnämnden (nuvarande Fastighetsmäklarinspektionen) framgår det att mäklarens medverkan till risk för tvesala har bedömts som en mycket allvarlig förseelse. Mäklaren hade i det ärendet upprättat ett andra köpekontrakt utan att ha verkat för upprättandet av ett återgångsavtal eller att exemplaren av det ursprungliga köpekontraktet makulerades (se Fastighetsmäklarnämndens beslut 2011-02-23:6 i årsboken för 2011). Båda avtalen hade undertecknats av såväl köpare som säljare.

Av utredningen i ärendet framgår det att Loe Vastero har medverkat till upprättandet av två olika köpekontrakt avseende samma fastighet men med olika köpare. Det första kontraktet upprättades den 5 januari, undertecknades av köparna den 7 januari respektive av säljaren den 15 januari. Det andra köpekontraktet upprättades och mejlades till anmälaren den 13 januari. Den 15 januari undertecknade säljaren köpekontraktet 1 vilket medförde att ett bindande avtal om överlåtelse hade kommit till stånd mellan dessa parter. Överlåtelsen var inte villkorad enligt lydelsen i köpekontraktet. Den 20 februari postade anmälaren det underskrivna köpekontraktet 2. Det mottogs och öppnades av Loe Vastero den 25 respektive 26 januari. Köpekontraktet 2 undertecknades dock aldrig av säljaren varför det inte har handlat om någon tvesala. Förfarandet har dock enligt inspektionens uppfattning medfört oklarheter och en risk för tvesala.

Loe Vastero har uppgett att han, när han mejlade köpekontraktet 2 till anmälaren, lämnade upplysning om att ett bindande köp kräver en underskrift från båda parter. Anmälaren har dock inte informerats om att ett bindande avtal redan hade ingåtts avseende fastigheten i och med att säljaren undertecknade köpekontraktet 1 den 15 januari. Loe Vastero har medgett att anmälaren i stället den 26 januari, fick en kallelse till tillträde den 28 januari från en medhjälpare till Loe Vastero trots att fastigheten då redan hade sålts till en annan köpare.

Förekomsten av de två köpekontrakten och kommunikationen med anmälaren har enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning fört med sig oklarheter gentemot anmälaren vilken med fog har kunnat få uppfattningen att han var den slutliga köparen av fastigheten fram tills två dagar innan tillträdet. Detta hela tio dagar efter att ett bindande avtal om överlåtelse redan hade ingåtts med en annan köpare. Loe Vasteros handlande måste därför anses strida mot hans omsorgsplikt (jmf inspektionens beslut den 1 april 2020 med dnr 19-1251). Förseelsen motiverar en varning.

Övrigt

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

Hur man överklagar, se bilaga (FR).

Beslutet har fattats av Marie Karlsson Tuula, ordförande, Gunilla Paulsson, Kurt Pettersson, Kerstin Frykberg Andersson, Lisa Borgström Åkesson och Sofia Hellsing. Maria Wackerfeldt har varit föredragande.


Marie Karlsson Tuula


Maria Wackerfeldt