

Fastighetsmäklarinspektionen

Elin Häggeborn
010-490 01 12**Fastighetsmäklare:**Per-Olof Nilsson
Granliden 1
28151 Hässleholm

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2021:516); fråga om förtroende för mäklaren samt opartiskhet.

Prövning av om fastighetsmäklarens agerande har varit ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare samt om mäklaren har åsidosatt sin skyldighet att agera opartiskt. Uppdragsgivaren har ingått ett hyresavtal med mäklaren, innebärande att uppdragsgivaren hyr en del av mäklarens fastighet och folkbokförde sig där från och med tillträdesdagen.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren Per-Olof Nilsson en erinran.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot fastighetsmäklaren Per-Olof Nilsson med anledning av hans agerande i samband med förmedlingen av en bostadsrätt. Anmälaren har gett in skärmbilder som visar adressuppgifter från digitala söktjänster avseende uppdragsgivaren.

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

Anmälan

Anmälaren har uppgett i huvudsak följande.

Hon köpte under hösten 2021 en bostadsrätt som förmedlades av Per-Olof Nilsson. Hon har i efterhand fått veta att mäklaren hjälpte säljaren att flytta och att säljaren och dennes partner nu är bosatta på samma adress som mäklaren. Det kan ifrågasättas hur mäklarens relation till säljaren har påverkat utförandet av förmedlingsuppdraget.

Hon fick ett muntligt löfte av mäklaren att få köpa bostadsrätten för 1 100 000 kronor. Hon önskade genomföra kontraktsskrivningen omedelbart, men mäklaren kunde inte närvara förrän tre dagar senare. Två dagar senare ringde mäklaren och uppgav att säljaren inte accepterade budet på 1 100 000 kronor, utan begärde 1 200 000 kronor. Hon gick med på detta, under förutsättning att kontraktsskrivningen skedde samma dag. Hon ifrågasätter hur affären gick till, mot bakgrund av de uppgifter om mäklarens relation till säljaren som har framkommit.

Fastighetsmäklarens yttrande

Fastighetsmäklaren har uppgett i huvudsak följande.

En mäklare kan inte utlova till en spekulant att denne ska få köpa bostaden till ett visst belopp, utan det är säljaren som har beslutanderätten. Anmälaren lade ett första bud om 1 100 000 kronor den 14 september 2021. Säljaren accepterade inte budet, utan önskade gå vidare med ordinarie visning. Den 15 september godtog anmälaren säljarens erbjudande om att få köpa bostadsrätten för 1 200 000 kronor, under förutsättning att kontraktsskrivningen ägde rum snarast. Han har varit transparent i sin kommunikation med båda parter och iakttagit sin omsorgsplikt. Anmälaren har visats lägenheten en extra gång innan kontraktsskrivningen, alla hennes frågor har besvarats och han har innan tillträdet kontrollerat att flyttstädningen var utan anmärkning.

Det är korrekt att han känner säljaren och dennes sambo, genom att de är medlemmar i samma förening. De har dock ingen närståenderelation i form av släktskap, ekonomisk gemenskap eller arbetsrättslig koppling eller någon annan form av nära anknytning. Det stämmer att han till viss del har hjälpt till med säljarens flytt. Säljaren och dennes sambo hyr sedan tillträdesdagen ett separat utrymme på bottenplan med egen ingång i hans fastighet. Hyresavtalet ingicks muntligt några dagar före köparnas tillträdesdag. Han har under hela förmedlingsuppdraget förhållit sig opartisk och iakttagit omsorg om båda parter.

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.

Uppdragsavtalet

Uppdragsavtalet har undertecknats av uppdragsgivaren och mäklaren den 18 augusti 2021. Det framgår att mäklarens arvode är 3 500 kronor och att 895 000 kronor gäller som utgångspris för förmedlingsuppdraget, vilket uppdragsgivaren har accepterat som ett tänkbart försäljningspris.

Köpekontraktet

Parterna har undertecknat köpekontraktet den 15 september 2021. Det anges att tillträdesdagen är den 15 november 2021.

Skärmdumpar avseende säljarens bosättning

Anmälararen har gett in skärmbilder från söktjänster på internet som återger säljarens bosättningsuppgifter. Det framgår att säljaren är folkbokförd på samma adress som mäklaren sedan den 15 november 2021.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarens allmänna omsorgsplikt

Enligt 3 kapitlet 1 § 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.

Enligt 3 kapitlet 9 § samma lag får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare.

Högsta förvaltningsdomstolen har i ett avgörande (RÅ 2008 ref. 63) uttalat att varken säljare eller köpare ska behöva befara att en mäklare påverkas av ovidkommande hänsyn vid fullgörandet av ett förmedlingsuppdrag. Även om det i ett konkret fall inte framkommit något som tyder på att mäklaren skulle tagit ovidkommande hänsyn eller på annat sätt påverkats av sin relation till uppdragsgivaren är redan den omständigheten att han typiskt

sett skulle kunna befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga ägnad att rubba förtroendet för hans opartiskhet.

En mäklare bör inte åta sig förmedlingsuppdrag för en uppdragsgivare som han i förhållande till också uppträder som medlem, delägare, finansiär eller liknande, om detta förhållande är ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare (se Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 3 juni 2015 med mål nr 29135–14).

Fastighetsmäklarinspektionen har tidigare uttalat att en fastighetsmäklare i ett förmedlingsuppdrag inte kan engagera sig i affärer med uppdragsgivaren eller dennes motpart utan att detta väcker frågan om mäklaren därmed åsidosätter sin roll som neutral mellanman (se b.l.a. beslutet med dnr 4.1-1941-13). En mäklares utlåning av pengar till en uppdragsgivare eller dennes motpart är exempel på en sådan lojalitetsbindning som inspektionen har funnit varningsgrundande (se b.l.a. beslutet 2012-11-21:17 i årsboken för 2012). Inspektionen har även uttryckt att en mäklares förvärv av lös egendom eller rörelseinventarier från uppdragsgivaren i samband med ett förmedlingsuppdrag kan ses som ett uttryck för en sådan lojalitetsbindning som gör att mäklarens ställning som opartisk mellanman kan ifrågasättas (se beslutet 2013-05-15:4 i årsboken för 2013 och beslutet 2006-05-10:1 i årsboken för 2006). Inspektionen fann dock i båda dessa fall att mäklarens agerande inte hade inneburit ett åsidosättande av god fastighetsmäklarsed och att ärendena kunde avskrivas.

Som tidigare har uttryckts i praxis kan det skapa frågetecken kring förtroendet för mäklaren och för dennes ställning som en opartisk mellanman att mäklaren i samband med ett förmedlingsuppdrag engagerar sig i affärer med uppdragsgivaren eller dennes motpart. Att en fastighetsmäklare under ett pågående förmedlingsuppdrag ingår avtal om att inta rollen som hyresvärd åt en uppdragsgivare bedömer Fastighetsmäklarinspektionen utgör en sådan omständighet som typiskt sett kan anses ägnad att rubba förtroendet för mäklaren. Av föreliggande utredning framkommer dock inget som styrker att ingåendet av hyresavtalet har haft någon inverkan på mäklarens utförande av förmedlingsuppdraget eller på fastighetsöverlåtelsen i sig. Enligt mäklarens uppgift ingicks hyresavtalet efter det att kontraktsskrivningen hade genomförts och endast några få dagar innan tillträdesdagen och förmedlingsuppdragets slut. Mot bakgrund av dessa omständigheter bedömer inspektionen att påföljden för förseelsen kan stanna vid en erinran.

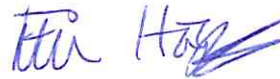
Övrigt

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 Marie Karlsson Tuula, ordförande, Gunilla Paulsson, Petra Bonderud, Maria Nilsson, Martin Bjerking, Bengt Janson och Lisa Borgström Åkesson. Juristen Elin Höggeborn har varit föredragande.


Marie Karlsson Tuula



Elin Höggeborn