

2018-06-13

Dnr 4.1-1416-17

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

### Saken

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

Prövning av om fastighetsmäklaren har agerat i strid mot omsorgsplikten genom användandet av en friskrivningsklausul (i befintligt skick) i överlåtelseavtalet avseende en ny bostadsrätt som säljaren inte hade bott i.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar dig en varning.

### Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en köpare riktat kritik mot dig med anledning av förmedlingen av en bostadsrätt. Anmälaren har bl.a. gett in anbudsförteckningen, objektsbeskrivningen, köpekontraktet, ett utlåtande över slutbesiktningen, e-postkonversationer, en ekonomisk plan och ljudfiler.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har du yttrat dig över anmälan. Du har gett in uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, den skriftliga informationen om undersökningsplikten, köpekontraktet och två intyg.

### Anmälan

Anmälaren har bl.a. anfört följande.

Lägenheten beskrevs som en ombyggd och totalrenoverad lägenhet i en helt

2018-06-13

Dnr 4.1-1416-17

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

nybildad bostadsrättsförening. Hon var den första som flyttade in i lägenheten, men tyvärr var hon inte den första köparen. Hon förstod inte då att det var skillnad på om kontraktet skrevs med bostadsrättsföreningen eller med en annan säljare. Lägenheten ägdes av en anhörig till en av entreprenörerna tillika styrelseledamot i bostadsrättsföreningen.

Vid visningen fick hon besked om att en noggrann besiktning hade gjorts och hon fick två besiktningsprotokoll. Hon fick även skriftlig information om alla materialval som användes vid renoveringen, vilket gav intryck av att ingen annan hade bott i lägenheten före henne. Vid inflyttningen i december 2016 upptäcktes problem med värmen i lägenheten och i det trapphus som hör till lägenheten samt för dålig vattentemperatur. Det krävdes många turer mellan entreprenör, bostadsrättsföreningen och säljaren för att lösa detta. Om hon formellt hade varit den första som tillträdde lägenheten hade hon kunnat ställa krav på standarden enligt bostadsrättslagen. Hennes rättigheter har gått om intet genom att entreprenören, bostadsrättsföreningen och säljaren har gjort en säljteknisk lösning. Hon anser att du var medveten om denna lösning och att du har agerat partiskt till förmån för entreprenörerna/byggherrarna.

### **Ditt yttrande**

Du har uppgett bl.a. följande.

Det står ingenstans i annons, prospekt eller objektsbeskrivning att det skulle vara fråga om upplåtelse av en bostadsrätt. Enligt din uppfattning visste anmälaren under försäljningsprocessen och vid överlåtelse tillfället att det var fråga om en "vanlig" överlåtelse av en bostadsrätt. Bostadsrättsföreningens ordförande har vid kontakt med anmälaren varit mycket tydlig med att föreningen inte var säljare.

Vid upprättandet av objektsbeskrivningen har du haft ingående samtal med säljaren och föreningens ordförande. I uppdragsavtalet uppmanas säljaren att "tillhandahålla korrekt information om lägenheten, ritningar, aktuella lån m.m. som underlag för fastighetsmäklarens objektsbeskrivning". Du har även tillsett att säljaren har undertecknat objektsbeskrivningen. Det förhållandet att säljaren inte har bott i lägenheten var den primära anledningen till att du pratade med bostadsrättsföreningens ordförande.

2018-06-13

Dnr 4.1-1416-17

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

Säljaren uppmanade också till det för att få information om de renoveringar som gjorts via föreningen. Du ställde frågor till ordföranden om föreningens förvaltning, protokollet från slutbesiktningen, energideklarationen, underhållsplanen, amortering på lån osv.

Bostadsrätten såldes i ”befintligt skick” eftersom det mäklar företag du arbetar för använder ett standardavtal där det anges att lägenheterna säljs i befintligt skick. Att lägenheten var ny anser du saknar betydelse i detta sammanhang.

## Handlingarna

### Överlåtelseavtalet

I överlåtelseavtalet står bl.a. följande.

#### § 3 Bostadsrättens skick

Bostadsrätten överläts i befintligt skick. Skicket fastställs med utgångspunkt från förhållandena på avtalsdagen. Köparen har före köpet uppmanats att undersöka bostadsrätten.

## 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.

Anmälaren har gjort gällande att det varit fråga om ett säljtekniskt upplägg vid överlåtelsen av den aktuella bostadsrätten och att du medverkat i detta upplägg och därmed fråntagit anmälaren rättigheter som anmälaren skulle ha haft om det hade varit fråga om upplåtelse av bostadsrätten istället för en överlåtelse. Fastighetsmäklarinspektionen anser inte att det har framkommit i ärendet att du har vilselett anmälaren ifråga om vem som varit säljare av bostadsrätten. Skäl för ingripande i denna del saknas.

2018-06-13

Dnr 4.1-1416-17

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

***Försäljning i befintligt skick***

Fastighetsmäklarinspektionen har i överlåtelseavtalet uppmärksammat att bostadsrätten såldes i befintligt skick. Du har anfört att skälet till detta är att det standardavtal du använder vid försäljning av bostadsrätter innehåller en klausul om försäljning i befintligt skick.

I 16 § fastighetsmäklarlagen anges bl.a. att mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Bestämmelsen är även tillämplig ifråga om bostadsrätter, jfr 1 och 2 §§ fastighetsmäklarlagen. Vid försäljning i befintligt skick av lös egendom, så som en bostadsrätt, har säljaren en upplysningsplikt (19 § första stycket 2 köplagen).

Det kan ifrågasättas om det är lämpligt att använda friskrivningsklausulen ”befintligt skick” i standardavtal vid försäljningen av bostadsrätter. Friskrivningen vägs dock normalt upp av att säljaren samtidigt får en upplysningsskyldighet och behöver därför inte nödvändigtvis leda till obalans mellan parterna.

I det aktuella fallet hade säljaren inte bott i bostadsrätten och kände därför inte själv till sådana eventuella brister i bostadsrätten som en köpare skulle kunna förvänta sig att bli upplyst om. Eftersom bostadsrätten dessutom var ny hade säljaren inte heller kunnat få dessa kunskaper från någon som tidigare hade bott i bostadsrätten. Om friskrivningar över huvud taget ska användas i ett fall som det nu aktuella bör de inte införas i överlåtelseavtalet på mäklarens initiativ. För det fall att säljaren begär att få friskriva sig måste köparen få ta ställning till kravet efter noggrann information från mäklaren om innebörden av friskrivningen. Fastighetsmäklarinspektionen anser att du har agerat i strid mot din omsorgsplikt gentemot köparen när du använde ett standardavtal som innehöll en friskrivningsklausul. Förseelsen bedöms vara varningsgrundande.

**Övrigt**

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