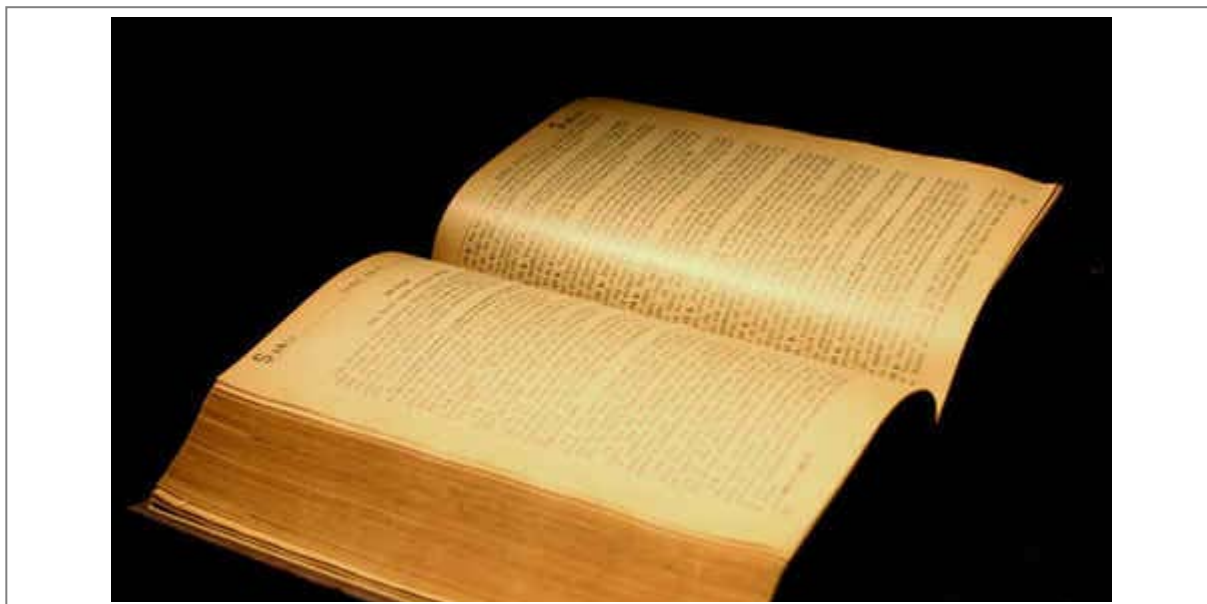


Anmälda fastighetsmäklare – en studie och granskning av varningar

Författare Sebastian Svensson



EXAMENSARBETE
Fastighetsmäklar programmet 120 hp
Institutionen för ingenjörsvetenskap

Anmälda fastighetsmäklare – en studie och granskning av anmälningar

Sammanfattning

Uppsatsen utgör en studie av de anmälningar av fastighetsmäklare som inkommit till den statliga tillsynsmyndigheten, Fastighetsmäklarnämnden. Av de anmälningar som inkommit har i uppsatsen fokuserats på de som resulterade i någon form av påföljd, antingen varning eller återkallelse av registreringen.

Vid granskningen av de 87 varnade mäklarna och de 2 avregistrerade har en geografisk fördelning gjorts för att kunna urskilja vissa tendenser. Samtidigt har det även gjorts en jämförelse om det är flest män eller kvinnor som blir varnade.

Efter den sammanställningen så delades de olika förseelserna in i tio kategorier. Samma indelning som i tidigare arbeten för att kunna jämföra de olika grupperna om det skett någon förändring gentemot tidigare år.

Slutligen förs en diskussion / analys om varför situationer uppstår som genererar olika typer av påföljder.. Om det beror på slarv, nonchalans, glömska eller ren okunskap.

Datum:	2012-06-04
Författare:	Sebastian Svensson
Examinator:	Einar Hunnes
Handledare:	Staffan Andersson
Program:	Fastighetsmäklarprogrammet med inriktning Fastighetsmäklare
Huvudområde:	Juridik Utbildningsnivå: Grundnivå
Poäng:	7.5 högskolepoäng
Nyckelord:	Fastighetsmäklare Varning Tillsyn Påföljd Fastighetsmäklarnämnden anmälda
Utgivare:	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

Registered real estate agents - a study and investigation of reports

Summary

The essay makes a study of the notifications of the estate agents that the governmental supervisory authority, Fastighetsmäklarnämnden has received. The essay focuses on the notifications that has resulted in some form of consequence, either warning or withdrawal of registration

During the review of 87 warned estate agents and the two that has had their registration withdrawn, a geographic allocation has been done in order to see certain tendencies. At the same time, a comparison between whether it is mostly women or men who is warned has been done.

After this collocation the different offenses where divided into ten categories. Same as previous essays to be able to compare the different groups to see if there has been a change compared to previous years.

Finally, there is a discussion/analysis about why the warning occurs. If it is negligence, nonchalance, forgetfulness or ignorance.

Date:	2012-06-04
Author:	Sebastian Svensson
Examiner:	Einar Hunnes
Advisor:	Staffan Andersson
Programme:	Real estate program 120hp
Education level:	first cycle
Credits:	7,5 HE credits
Keywords	Real Estate, Warning, Supervision, Sanctions, Estate Agents reported
Publisher:	University West, Department of Engineering Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: + 46 520 22 30 00 Fax: + 46 520 22 32 99 Web: www.hv.se

Förord

Uppsatsens ämne är valt med avsikten att ge merinformation och kunskap om de oönskade situationer som kan uppstå i yrket och på så sätt förhoppningsvis göra läsaren mer uppmärksamma på de olika fallgroparna. Jag vill rikta mitt tack till Staffan Andersson, min handledare. Samt Carina Engström vid fastighetsmäklarnämnden för tillhandahållande av nödvändig information samt varningsärenden från 2011.

Innehåll

Anmälda fastighetsmäklare – en studie och granskning av anmälningar.....	ii
Sammanfattning	ii
Registered real estate agents - a study and investigation of reports.....	iii
Summary.....	iii
Förord.....	iv
1 Inledning.....	1
1.1 Bakgrund/problembeskrivning.....	1
1.2 Översikt över tidigare arbeten.....	2
1.3 Syfte/ mål/avgränsningar.....	2
2 Metod/tillvägagångssätt	3
2.1 Fastighetsmäklarnämnden en kort historik.....	3
3 Datainsamling/mätningar.....	4
3.1 Könsfördelningen mellan de varande mäklarna.....	4
3.1.1 Geografisk fördelning.....	4
3.1.2 Geografisk spridning över regioner.....	7
4 Orsaker till utdelade varningar.....	8
4.1.1 Kontraktsskrivnings relaterade varningar.....	8
4.1.2 Objektsbeskrivnings relaterade varningar.....	9
4.1.3 Ekonomiska svårigheter.....	10
4.1.4 Uppdragsavtals relaterade varningar.....	11
4.1.5 Varningar relaterade till Självinträde, Närstående förmedling samt handel med fastigheter.....	12
4.1.6 ID-kontrolls relaterade varningar.....	13
4.1.7 Varningar relaterade till budgivning och lockpris.....	14
4.1.8 provisions relaterade varningar	15
4.1.9 Boendekostnads kalkyls relaterade varningar.....	15
4.1.10 Övriga ärenden som resulterade i varning.....	16
4.1.11 Sammanfattning av varningarna.....	16
4.2 Avregistreringar.....	17
5 <i>Analys/diskussion</i>	18
5.1.1 Slarv nonchalans, glömska! Är <i>du</i> en orsak?.....	18
6 Slutsatser och framtida arbete	23
6.1 Framtida arbeten	24
Källförteckning.....	26
• Norrland	1

Bilagor

A. Karta

B. Lagtext SFS 2011:666

Nomenklatur

FMN = fastighetsmäklarnämnden, tillsynsmyndighet över mäklarkåren

Mäklare = I denna uppsats avses en Registrerad Fastighetsmäklare

Region = Indelat område enligt beskrivning för karta se första bilagan.

Nämnden/ Disciplinnämnden = Avgör de ärenden som kan sluta med påföljd

FML = Fastighetsmäklarlagen (SFS 2011:666)

1 Inledning

Vid 2011 års utgång fanns det i Sverige 6 772 registrerade fastighetsmäklare, det största antalet genom tiderna¹. Även antalet varnade mäklare var fler än någonsin, 87 stycken under året 2011.

”Om vi ser på våra tillsynsärenden har såväl antalet anmälningar som antalet varningar ökat under år 2011 jämfört med år 2010, vilket torde kunna förklaras med att vi arbetat med en särskild granskningspolicy gällande lockpriser. Ökningen av antalet varningar kan tillskrivas lockpriser. Nu återstår att se hur domstolarna hanterar de varningar som givits och när mäklarna ska annonsera objekt med de bedömda marknadsvärdena. Jag ger inte upp vår vision Trygga spekulanter och nöjda parter, avslutar Anna-Lena Järvstrand.”²

Inget ologiskt med det antalet kan man tycka, ju fler mäklare, desto fler varningar. Detta tyckte långtifrån alla och kvällstidningarna ville gärna sälja lösnummer och tryckte stora rubriker. Mäklaryrket är något som väcker debatt och berör många. Det måste dock sägas här att de allra flesta sköter sig vilket skall tydliggöras senare i arbetet med hjälp av statistik. Det finns en underliggande rädsla bland många mäklarstudenter för att bli varnade, men man måste inse följande att bli varnad och att vara en dålig mäklare inte nödvändigtvis hänger ihop. Det kan snarare vara tvärtom. Jag citerar Diego Ortiz, Fastighetsmäklarnämnden ”Den varnade mäklaren kan vara den bästa mäklaren på orten”.

Jag kommer att läsa igenom samtliga ärenden som mynnade ut i ett beslut om varning. Med utgång från det underlaget skall jag försöka urskilja vissa tendenser jämfört med tidigare studiers jämförelser rörande vanligaste varningsgrundande orsakerna. Vidare kommer jag att beröra fördelningen mellan män och kvinnor och den procentuella andelen varnade mäklare i de olika regionerna (se geografiska skillnader).

1.1 Bakgrund/problembeskrivning

Anmälningarna mot fastighetsmäklare har ökat de senaste åren. Dock inte markant med hänsyn till det ökande antalet registrerade mäklare. Tendensen till anmälningsvillighet har ökat något. Liksom i många andra sammanhang så är det mycket fokus på storstadsregionerna Stockholm och Göteborg bl.a. Där har lockpriser varit i fokus under min utbildningstid. Även fingerade budgivning med bulvaner har uppmärksammats. Det råder en misstro mot branschen. Tråkigt är att den gamla nidsbilden av bilförsäljare och hästhandlare lever kvar. Att det är mycket buffel och båg i branschen.

¹ <http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/default.aspx?id=1913> 2012-05-02

² http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/Sve/Filer/fmn_pressmeddelande_statistik_110824.pdf 2012-05-02

En förhoppning är att den långsamt tvättas bort och att den numera obligatoriska högskoleutbildningen leder till att mäklarna får högre anseende och blir skickligare yrkesmän och är mer bekanta med de juridiska förutsättningarna.

Reglerna i Fastighetsmäklarlagen skall givetvis följas, samt att mäklaren uppträder och agerar enligt god fastighetsmäklarsed. Även om att man gör det så går man inte säker från att bli anmäld. Det räcker med att någon person som du har kontakt med i ett uppdrag blir arg eller irriterad på dig eller anser att du agerat felaktigt. Det kan hända precis när som helst i själva processen. Med andra ord kan en anmälning komma helt utan förvarning. Ett gott råd för att undvika ofogs anmälningar är att undvika ovänner i samband med olika förmedlingar. En mäklare måste kunna uppträda professionellt i sin yrkes roll och kunna kommunicera och hantera alla parter på ett bra sätt och använda ett gott bemötande. Det är A och O.

För att kunna tydliggöra vad orsaken till varningen var och på så sätt kunna upplysa studenter och blivande mäklare om några vanliga fallgropar. Som man enkelt kan undvika genom att vara påläst och agera korrekt.

1.2 Översikt över tidigare arbeten

Det har gjorts ett par liknande arbeten, dock mer omfattande och på en högre nivå. Båda dessa som jag läst har gjorts av studenter vid Högskolan i Gävle. Det ena av *Synnöve Jemt & Dennis Wasberg*³ där en studie av varnade och avregistrerade mäklare gjorts mellan åren 2005-2007, totalt 137 stycken fall. Det andra arbetet som har inspirerat mig är det som *Emelie Althén & Sandra Rosenblad* har skrivit 2009. Båda arbetena är gjorda vid Högskolan i Gävle. Dessa båda har liknande indelningar vad gäller varningsorsak, vilket gör en jämförelse mellan olika år möjlig. Så även med regionala skillnader. Båda ovan nämnda kommer att presenteras och jämföras med 2011 statistik senare i detta arbete.

1.3 Syfte/ mål/avgränsningar

Avgränsningen i detta arbete har satts till att titta på de anmälningar som resulterat i en varning eller avregistrering under året 2011. Summan akter är 87 varningar och 2 stycken avregistreringar. Ger totalt 89 stycken vilka kommer ligga till grund för 2011 års statistik.

Syftet med uppsatsen är att visa FMN:s statistik och göra en förklaring av den. Samt att göra en jämförelse över riket (landsbygd kontra storstad) och jämföra kön för att se vilka som oftast blir varnade. Jag tänker även försöka slå sönder massmedias negativa artiklar och visa att de som skrivs inte gäller de flesta utan bara någon ynka procent. Den bild de vill framhäva ger inte en objektiv bild utan vinklas allt för ofta

³ Studie av varnade fastighetsmäklare 2005-2007 *Synnöve Jemt & Dennis Wasberg*

till nackdel mäklare. Målet är att påvisa att det är ytterst få mäklare som blir varnade. Av de som anmäls så resulterar knappt en femtedel i en varning som på följd⁴.

För att få en mer tydlig bild av anmälningarna, presenteras resultatet i % form, samt att en indelning görs i olika orsaksgrupperingar och om mäklaren blivit varnad för det denne blev anmäld för eller om det framkom något annat anmärkningsvärt vid granskningen av den anmälda mäklaren som FMN har gjort.

2 Metod/tillvägagångssätt

Insamlingen av material har påbörjats i ett tidigt skede då de måste ske en sekretessprövning av FMN:s fall. Jag har varit i kontakt med Diego Ortiz vid nämnden. Började med att läsa i de årsböcker⁵ som finns på nämndens hemsida. I detta fall 2011års årsbok. Där finns de samtliga anmälningar som inkommit under året, under 2011 kom till nämnden in 308 samt 89 egna initierade ärenden. Plus en ytterligare kategori, ”Anm. om självinträde m.m.” Vilket var till antalet 15 stycken. Detta gör att det totala antalet granskade ärendena uppgick till en siffra av 412. Av dessa har jag endast läst igenom de anmälningar som resulterade i ”Varning eller återkallelse av registreringen”.

När jag fick tillgång till alla akter med full information om namn på mäklaren och verksam plats så startade jag med att läsa igenom akterna och förde noteringar om kön och i vilken del av landet personen ifråga var/är verksam i. På så sätt fick jag fram ett resultat av fördelningen mellan män och kvinnor. Även hur vida det är spritt över riket. Vidare presenteras statistiken i diagram och orterna på en karta.

2.1 Fastighetsmäklarnämnden en kort historik

Från början var det länsstyrelsen i respektive län som stod för registrering och tillsyn. Detta var 1984 då den första fastighetsmäklarlagen kom. Vid början på förarbetena till nästa lag (SFS1995:400) så planerades det att en branschorganisation skulle ha huvudansvaret för tillsynen. Men det blev inte så. Tillsynsmyndighet blev år 1995 fastighetsmäklarnämnden, den statliga organisation som registrerar mäklare och utövar tillsyn av mäklarkåren. Till en början var Fastighetsmäklarnämnden under kammarkollegiet som värmyndighet. Efter fyra år blev Fastighetsmäklarnämnden en självständig myndighet. Vilket den är än idag och fyller en mycket viktig roll som en informations källa för såväl konsumenter som mäklare. Det är disciplinnämnden som avgör alla ärenden som kan leda till en påföljd som varning eller avregistrering. Nämnden sammanträder cirka en gång i månaden. ”I Disciplinnämnden ingår en ordförande, en vice ordförande samt sex andra ledamöter och fyra ersättare. De utses av regeringen. Ordföranden och vice ordföranden är jurister och har

⁴ <http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/default.aspx?id=1913> FMN – Statistik

⁵ <http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/default.aspx?id=1914&ptid=0>

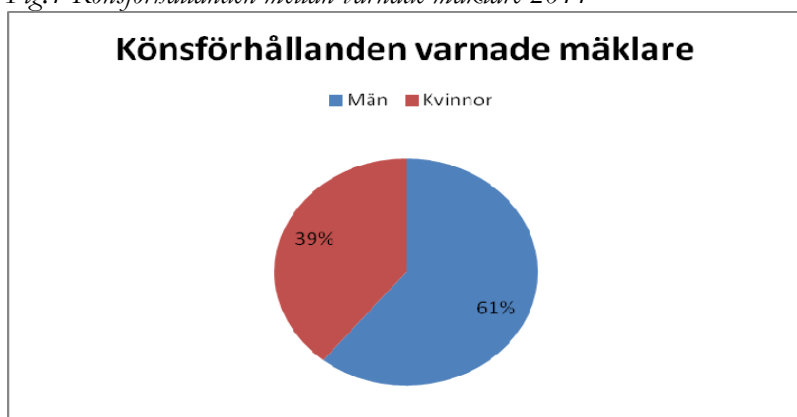
domarerfarenhet. Det är Fastighetsmäklarnämndens chef som är ordförande i Disciplinnämnden.”⁶

3 Datainsamling/mätningar

Insamlingen av att underlaget till den här studien har uteslutande bestått av insamlade avslutade ärenden från disciplinnämnden Dessa har tillhandahållits som PDF-filer via e-post. Resultatet för 2011 års varningar presenteras nedan.

3.1 Könsfördelningen mellan de varnade mäklarna

Fig.1 Könsförhållanden mellan varnade mäklare 2011



Som cirkeln visar så utgör männen 61 % av de varnade mäklarna medan kvinnorna står för 39 %. 6 av 10 varnade är män. Ska man se till kårens könsrepresentation överlag så är det 3880 män som är registrerade mäklare, vilket motsvarar en procent på 57 %, medan registrerade kvinnor är 2926, en procent andel på 43 %. Jämfört med det är det något vanligare att män blir varnade, men den skillnaden är endast fyra procent.

3.1.1 Geografisk fördelning

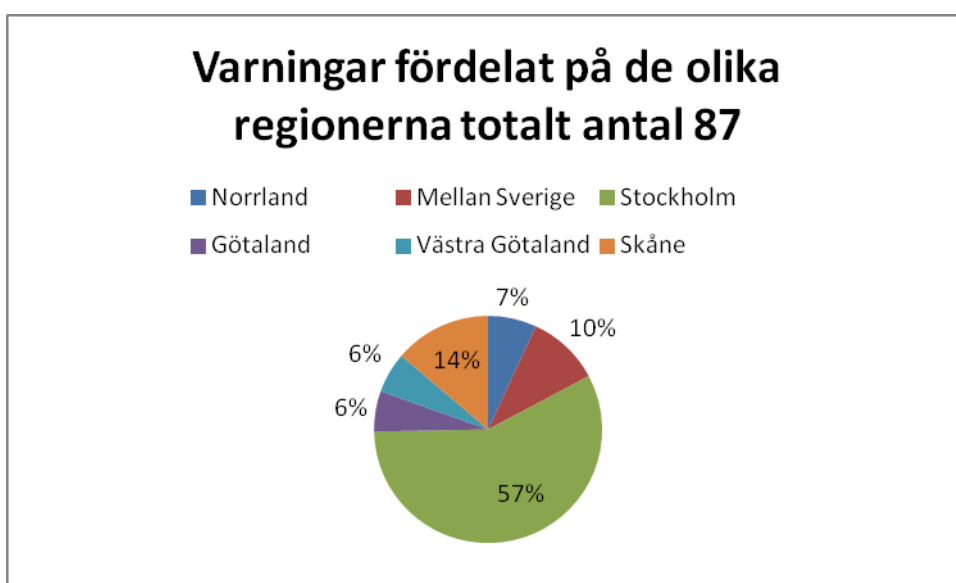
Gällande den geografiska fördelningen måste man ta hänsyn till antalet aktiva mäklare i området. Den analysen blir svårare att precisera.

Tillvägagångssättet när man ska dela in riket i olika områden/regioner kan göras på många olika sätt. Landskap, kommun, län, region etc. En intressant men väldigt omfattande studie skulle var just kommun nivån. Men i detta arbete har jag gjort indelningen i enighet med de två föregående arbetena. I sex olika regioner, Norrland, Mellan Sverige, Stockholm, Götaland, Västra Götaland och slutligen Skåne. Jag har valt att göra en grov indelning för att åskådliggöra en övergripande bild. Indelningen

⁶ <http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/default.aspx?id=1878>

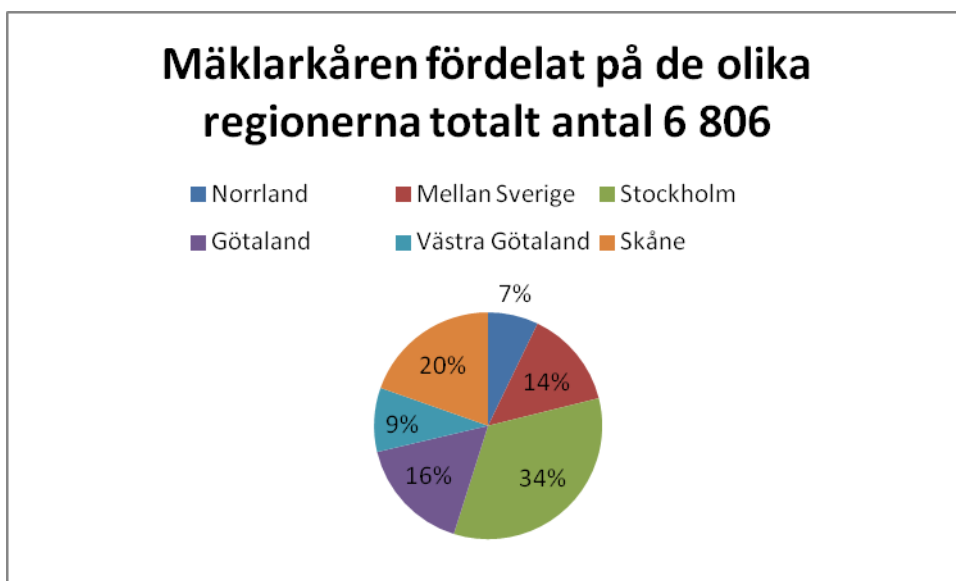
är som följer, Norrland, Svealand och Götaland. Att ha i åtanke när man studerar diagrammet är att det inte på något vis är rättvisande om man inte gör en parallell jämförelse med antal verksamma mäklare i regionen. För att få en mer rättvisande bild så bör man kartlägga mer exakt hur många mäklare som är verksamma på orten och därefter dela det med antalet mäklare för att få fram hur hög andelen varnade mäklare är. Även denna metod blir inte heller korrekt. Exempelvis om på en liten ort finns 4 stycken mäklare så skulle slutsatsen vara att 25 % av mäklarna är varnade vilket i själva verket innebär en person, men i en större stad/region där 100 mäklare är verksamma så är det bara 10 % som är varnade men det innebär i det fallet tio personer. I bilagorna framgår fullständiga listor med säten för de varnade mäklarna, 87 stycken vara av 5 har varnats 2 gånger.

Fig.2 Varningarna fördelade över riket



Fördelning av varningarna utan hänsyn tagen till verksamma mäklare i respektive region. Att ha med vid bedömningen är att det är fler mäklare verksamma i Stockholms regionen än Norrland. Vid en mer noga jämförelse med hänsyn till antalet verksamma mäklare blir diagrammet mer rättvisande.

Fig. 3 Antal aktiva mäklare inom varje region



Men en uppfattning som många har är att det är mer slarviga mäklare i storstäderna som Stockholm, Göteborg, Malmö m.fl. Men faktum är att det inte kan göras några sådana slutsatser. Dock stämmer det att flest varnade mäklare återfinns i Stockholms området men det sker också många förmedlingar där, och de allra flesta utan komplikationer. Det återfinns ungefär liknande resonemang på fastighetsmäklarnämndens hemsida till varför man inte för någon statistik över den geografiska fördelningen av varningar.

Texten är direkt tagen från nämndens hemsida

”Vid frågor om antalet varnade fastighetsmäklare per län blir uppgiften inte helt tillförlitlig. Den länstillhörighet som finns i Fastighetsmäklarnämndens register är den senaste uppgiften som mäklaren lämnat. Historiska uppgifter finns inte sparade. Detta innebär att en mäklare som blivit varnad tidigare men flyttat till nytt län ”tar med sig” varningen till det nya länet. Detta innebär att uppgifter om varnade mäklare i ett län inte med säkerhet visar alla varningar ”tillhörande” länet. Vi gör därför inte sådana sammanställningar.

Fastighetsmäklarnämnden gör inte heller andra mer omfattande sammanställningar avseende exempelvis antal varnade fastighetsmäklare eftersom uppgifterna i sådana sammanställningar är svårtolkade och lätt kan leda till missförstånd.

Den som efterfrågar informationen kan emellertid själv gå igenom meddelade beslut och göra en sammanställning. Kopior på besluten kan skickas som pdf-filer.

Alternativt kan den som söker informationen själv komma till Fastighetsmäklarnämnden och gå igenom besluten.⁷”

Summerat vad jag försökt säga, den geografiska analysen är svårt att tolka utan att ha gjort flera jämförelser och vägt in de olika faktorer som antalet aktiva mäklare, andel varnade mäklare, andel varningar totalt. Men när det görs kan en bild som stämmer relativt bra överens med verkligheten presenteras. Men det är svårt att få den rättvisande till hundra procent. Den blir ungefärlig. Det är införstått att man vid en granskning av den måste ha det i åtanke. Men jag finner det ändå viktigt att ha med den för att som tidigare nämnts försöka urskilja vissa tendenser och dementera de myter som figurerar.

3.1.2 Geografisk spridning över regioner

En ren statistik över riket utan hänsynstagande till antalet verksamma mäklare inom varje region blir missvisande. Med detta som anledning har jag delat in landet i sex stycken regioner. Norrland, Mellan Sverige. Stockholm, Västra Götaland, Götaland och Skåne.

För området Norrland (Gävleborg, Jämtland, Västernorrland, Västerbotten och Norrbotten). Gäller följande 488 mäklare, var av 6 stycken varnades. Det är 1.2% av mäklarna.

Mellan Sverige (Uppland, Södermanland, Västmanland, Närke, Dalarna och Värmland). I regionen finns 949 verksamma mäklare var av 9 stycken varnades under året. Det är 1% av.

Stockholm (Stockholms län). 2299 mäklare verksamma, 50 varnades under året, vilket motsvarar 2.2%.

Västra Götalands län. Hade under 2011 1117 stycken verksamma mäklare. Av dessa varnades 5 stycken. Vilket motsvarar c:a 0.5%.

Götaland (Östergötland, Jönköping, Kronoberg, Kalmar, Gotland). Hade 619 verksamma mäklare. Av dessa tilldelades 5 stycken varning. De utgör 0.8%.

Region Skåne (Skåne, Blekinge, Halland) hade 1334 verksamma mäklare där 12 stycken varnades. De utgör 0.9%

Genom att jämför tidigare år kan konstateras att det överlag har minskat med varningar. Inga procentuella ökning. Regionerna Norrland och Stockholm ligger på en ganska snarlik nivå från tidigare år. Det denna jämförelse visar på att det är vanligare att få en varning i Stockholms regionen än i övriga landet. Men det ska påpekas att det gör väsentligt mer förmedlingar i Stockholm än i Östersund. Tendensen är att under 2011 minskade varningarna i hela landet, i vissa regioner bara

⁷ <http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/default.aspx?id=6751> 2012-05-02

marginellt och i andra mer markant. T.ex. mellan Sverige har varningarna minskat med 1.8%.

Fig. 4 Varningsstatistik andel varnade mäklare i respektive region.

	Norrland	Mellan Sverige	Stockholm	Västra Götaland	Götaland	Skåne
2005-2007	1.8%	2.0%	2.5%	1.8%	3.0%	2.5%
2008-2009	1.4%	2.8%	2.3%	2.0%	1.9%	1.8%
2011	1.2%	1%	2.2%	0.5%	0.8%	0.9%

4 Orsaker till utdelade varningar

Listan kan göras lång på vad som renderar i en varning. Under 2010-2011 hade fastighetsmäklarnämnden fokus på lockpriser vilket också ledde till att många mäklare framför allt i Stockholm blev varnade. För att göra en granskning av de varningar som delades ut under 2011 och tidigare år skall jag jämföra de två äldre arbetena som jag nämnde i inledningen.

För att jämförelsen skall bli så tydlig som möjligt så har jag delat varnings orsakerna i samma kategorier som i tidigare arbeten. 1. Kontraktsskrivning 2. Objektsbeskrivning 3. Ekonomiska svårigheter 4. Uppdragsavtalet 5. Självinträde/ Närstående förmedling & Handel med fastigheter 6. ID-kontroll 7. Budgivning & Lockpriser 8. Provision 9. Boendekostnadskalkyl 10. Övrigt

Nedan kommer varje punkt förklaras noggrannare och exemplifieras med några exempel och i vissa fall genomgång av typfall. I slutet på 4 kapitlet görs jämförelse mellan tidigare år.

4.1.1 Kontraktsskrivnings relaterade varningar

Aktuell siffra för 2011 gällande varnade mäklare för brutit mot lag eller praxis var 12 stycken. I procent blir det 11.8 %. För att nämna några misstag som resulterat i varningar så är ofta otydliga klausuler av olika slag vanligt, besiktning eller låneklausuler. I ett fall har köpekontrakt helt uteblivit. När klausuler legat till grund för

varning så har det ofta varit svårttolkade, eller tvetydiga klausuler om besiktning, där mäklaren inte genomfört uppdraget med god fastighetsmäklarsed. Utan har istället formulerat klausuler som väger till köparens fördel eller grundar sig på s.k. svävar villkor. Tänker titta lite närmare på ett exempel med en besiktnings klausul.

*”§ 15 Övriga villkor och bestämmelser
Tidigare kontrakt daterat 2 september återgår härmed utan särskild ersättning.
Köparen skall besiktiga grundkonstruktionen (Plattan) och vinden, om besiktningen visar på fukt, mögel eller andra fel i konstruktionen med hansyn tagen till åldern på fastigheten åtager sig säljaren att ersätta köparen med 50 % av kostnaden maximerat till 115 000 :- inklusive moms för samtliga fel vid denna besiktning, om fel föreligger skall 2 oberoende offer framtagas en från respektive part, besked ang. besiktningen skall vara säljaren tillhanda senast den 10 oktober 2008.”⁸*

Nämndens bedömning är att klausulen brister på fela grundläggande punkter. Först och främst är den otydlig och svår tolkad. Det är mycket som inte framgår med önskvärd tydlighet. Det som utelämnas är hur ersättningen skall bestämmas med underlag från offerterna, samt vad som händer om de båda parterna inte kommer över ens. Tolknings svårigheter och delade meningar med vad som är ”normalt” för fastighetens ålder. Mäklarens medverkande till en klausul med allvarliga brister renderar i en varning.

Lagrum: SFS (1995:400) § 8,12 § 15

Ett exempel fall: 2011-10-26 Dnr 4-2268-10

Utformningen av en klausul i köpekontraktet gjordes otydlig. Det är mäklarens skyldighet att verka för att båda parterna är införstådda med avtalet och är överens om innehållet. I detta fall skedde inte så, säljaren hade inte fått information om klausulens omfattning. I just det här fallet hade mäklaren utelämnat viktigt information om hur vissa saker skulle bedömmas så som tidsfrister för återgång, överenskommetid, hur felet skall återgårdas och när. Detta beteendet gav mäklaren en varning.

4.1.2 Objektsbeskrivnings relaterade varningar

Under 2011 varnades 9 stycken mäklare för någon form av brist i objektsbeskrivnings hänseende. I procent sett till helheten är dessa 9 varningar 8.9%. Vad mäklarna har brustit i är bl. a. lämnat felaktiga uppgifter om byggnadens yta, avlopp, ljugit om radon värden. Felaktiga uppgifter om ägare. I ett fall har mäklaren låtit bli att ange byggnadsår. Det vanligaste misstaget är att bostads area inte stämmer överens med den faktiska. Det senaste finns tydliga riktlinjer på hur dessa situationer skall hanteras. Nämnden har tidigare tydligt påtalat att om det förekommer två olika uppgifter om boarea skall de med tydlighet påvisas antingen i objektsbeskrivningen eller se till att informera om det. (se 2005-03-16:7 i FMN:s årsbok for 2005). För att kontrollera att

⁸ Direkt taget ur nämndens handlingar 2011-09-28 Dnr 4-1595-10

objektsbeskrivningen är korrekt läses § 18 i Fastighetsmäklarlagen igenom. Där står bland annat att objektsbeskrivningen ska innehålla uppgifter om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader och om vilka inbördes och servitut och andra rättigheter som belastar den, liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar. Sist men inte minst skall information om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt anges.

Anledningarna till varningarna för bristande information i objektsbeskrivningen är oftast utelämnad väsentlig information eller att mäklaren har angett felaktiga uppgifter. Det är i högsta grad olämpligt att de uppgifter i som står i objektsbeskrivningen inte stämmer överens med vad som är sant. Enligt min mening kan detta relativt enkla fel undvikas genom kontroll av objektsbeskrivningen emot § 18. Givetvis måste mäklaren själv kolla upp de uppgifter som kan verka tveksamma och ta reda på tillräcklig information för att kunna ge det som kunderna behöver ha som underlag för att genomföra affären på ett smidigt sätt utan påföljder.

Ett exempel fall: 201 1-06-22 Dnr 4-2302-10

Mäklaren har angivit felaktig boarea i objektsbeskrivningen. I aktuellt fall har en lägenhet angets att vara 32 kvm men i själva verket var den 27 kvm. 5 kvm skillnad kan tyckas vara en lite skillnad men med tanke på att kvadratmeter priset inne i storstäder kan vara åtskilliga tiotusen. Det är inte mycket att orda om, det resulterade i en varning för denne mäklare.

4.1.3 Ekonomiska svårigheter

2011 var denna anledning till varning endast två stycken, 1.9% av de totala antalet. I dessa fall var det ena att mäklaren sen med att betala in årsavgiften till Fastighetsmäklarnämnden. I det andra hade mäklaren undanhållit provision från redovisning samt försvårat skattekontroll. Tidigare år har siffran varit betydligt högre. Dock är det vanligare med återkallelse av registreringen vid ekonomisk misskötsel. När en mäklare inte sköter sin personliga ekonomi kan dennes lämplighet starkt ifrågasättas. Enligt § 6 första och femte punkten lägger lagstiftaren tyngd på ekonomisk skötsamhet och i övrigt redbar och lämplig för yrket. Vid undanhållande av provisionsintäkter från beskattning kan lämpligheten starkt ifrågasättas. I det andra fallet har en mäklare upprepade gånger betalat in medlemsavgiften försent och undvikit nämndens rekommenderade försändelser. Samme mäklare hade även vid kontroll hos kronofogden restförda skulder på 1 823 873 kr. Men vid en uppdaterad kontroll hade han betalt av så gott som allt, endast 109 000kr kvar. Han hade tidigare avregistrerats för slarv med ekonomin m.m. (se 2011-05-25 Dnr 4-68-11). Vid detta tillfälle gjorde nämnden bedömningen att han gjort bättring och det ansågs räcka med en varning. Med hänsyn till hans arbete med att bli skuld fri.

Exempel fall: 2011-05-25 Dnr 4-68-11

I detta fall hade mäklaren tidigare avregistrerats för brottslig verksamhet (vad framgår inte) och vid en rutin kontroll som gjordes upptäcktes att mäklaren hade skulder hos KFM som uppgick till ett ej försumbart belopp. Därför meddelades varning.

4.1.4 Uppdragsavtals relaterade varningar

9 § Uppdragsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. (SFS 2011:666)

Så lyder lagen ord angående uppdragsavtalet, även kallat förmedlings avtal. Det som skrivs under av säljaren (uppdragsgivaren) och mäklaren. Innan detta är undertecknat och i sin fulla ordning får ej någon marknadsföring av objektet påbörjas.

Under året varnades åtta stycken mäklare för att ha agerat i strid mot lagen och godfastighetsmäklarsed. Dessa åtta utgjorde 7.7% av alla varningar. Vilket är en siffra som ligger i nivå med tidigare års jämförelser. Exempel på varningsgrundande förseelser är, missat ensamrätts tiden med 14 dagar, I det nyss nämnda fallet blev mäklaren anmäld av en (grinig) spekulant som ifrågasatte budgivningen (se 2011-02-23 Dm 4-2033-10) och vid granskningen så framkom det att inget fel hade begåtts. Men då nämnden granskade handlingarna upptäcktes att ensamrättstiden var mer än 3 månader, vilket renderade i en varning. Ett annat ärende som sticker ut är ett där mäklaren la ut objektet på hemnet.se utan samtycke och lämnade ett krav med anspråk på 100 000 kr för att frånträda avtalet⁹. Det råder ingen tvekan om att det strider mot godfastighetsmäklarsed. I ett fall saknades uppdragsavtal helt vilket står i strid med lagen, 8§ första meningen. Flera mäklare har varnats för bristande hantering av skriftlig bekräftelse på uppdragsavtalet. Det ska poängteras att fastighetsmäklarnämnden tidigare har uttryckt¹⁰ att det åligger fastighetsmäklaren som vill jobba under godfastighetsmäklarsed att skriftligen bekräfta en eventuell uppsägning snarast. Om det är förenat med vissa anspråkskrav skall detta framgå vid avtalets ingång. För att summera kategorin uppdragsavtal.

- Skriftligt avtal, undertecknat av båda parter
- En ensamrättstid på längst 3 månader. För längning tidigast då det återstår 1 månad av den avtalade tiden.
- Om uppsägning sker, bekräfta det skriftligen snarast med rekommenderad post.

⁹ 2011-03-31 Dnr 4-2038-10

¹⁰ Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det inom kravet på god fastighetsmäklarsed anligger en fastighetsmäklare att, vid uppdragsgivarens uppsägning av uppdragsavtalet, skriftligen bekräfta uppdragsgivarens uppsägning. Maklaren bör da också ge besked om vilka eventuella krav han ställer eller kan komma att ställa i anledning av uppsägningen. 2011-03-31 Dnr 4-2038-10

- Marknadsför absolut inte något objekt som ”till salu” eller ”inkommande” innan det verkligen är undertecknat och DU har uppdraget och kundens förtroende.

Exempel fall: 2011-08-24 Dnr 4-709-11

Vid förmedling av en säljares radhus har denne riktat kritik mot mäklaren slapphänta hantering av uppdraget. Efter en tid blev säljaren missnöjd och sade upp avtalet. Dock uteblev den skriftliga uppsägningen från mäklarens sida och de resulterade i en varning. Detta är i stort sett samma som det övriga fallen där mäklare varnats för bristande hantering av uppsägning av uppdragsavtal/ förmedlingsavtal.

4.1.5 Varningar relaterade till Självinträde, Närstående förmedling samt handel med fastigheter

En omfattande rubriken jag valde att lägga ihop dessa två (närstående förmedling och handel med fastigheter) för att de ligger relativt nära självinträde. Jag har gjort indelningen likt de föregående arbetena för att kunna få en så lika jämförelse som möjligt. Den sammanlagda siffran för 2011 är 9st vilket motsvara 8.9% av varningarna. Jag vill framhålla ett citat som Diego Oritz sa när han gästföreläste Högskolan Väst under hösten 2011. Det var diskussion om vilka man skulle räkna som nära vänner och liknande, och många frågade – Får jag göra så? Diego sa då ställ dig frågan ”Bör jag göra så?”. Vilket jag tycker är en mycket bra frågeställning. Det skulle nog den här mäklaren gjort som blev till delad en varning för närstående förmedling då han sålt en lägenhet till sin chef. Som i sin tur sålde den vidare. Vidare exempel på varningar på närstående förmedling. En mäklare marknadsförde sin hustrus fastighet, samma adress som han var folkbokförd på.

Det finns dock ett par ärenden som förtjänar lite extra uppmärksamhet.

Det rör sig om en kedja som är riks täckande men dessa kontor ligger i Stockholm. Under året har det kommit in flera anmälningar mot kontorets anställda mäklare, vissa har varit föremål för granskning fler än en gång. Jag har försökt nå en av mäklarna för han syn på händelsen. Men tyvärr utan framgång.

Första gången en anmälan riktas mot denne mäklare är det fråga om förtroende rubbade verksamhet och närstående förmedling. Det har riktats kritik mot fyra av de anställda vid samma kontor. Då de har köpt och sålt lägenheter till varandra. Att man räknas som närstående som chef eller kollega verkar de ha bortsett ifrån. Nämnden har tydliggjort att betrakta som närstående gäller Konkurslag (1987:672) 4:3. (se bilaga X) Där står att person som har väsentlig gemenskap med näringsidkaren. Kollega kan inte anses som annat och därför varnas X.

Exempel fall: 2011-05-25 Dnr 4-63-11

En mäklare har marknatsfört en fastighet som ägs av hans hustru och som han även står folkbokförd på. Detta är närstående förmedling av högsta grad. Mäklaren tilldelades en varning.

Handel med fastigheter är en allvarig förseelse som mycket väl kan rendera i avregistrering. Då denna förseelse kan ifrågasätta mäklarens opartiskhet och lämplighet som mäklare. Lagtexten lyder: **13 §** En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter. Det aktuella fallet är hämtat från Norrlands regionen. Där en mäklare varit behjälplig vid en ombildning till bostadsrätt. När denna anmälan inkom beslutade nämnden att göra en kontroll av mäklarens andra uppdrag och begära fram en lista på fastighetsförvärv denne gjort. I det nämnda fallet med ombildningen har X handlat innan den ekonomiska planen godkänts. Detta är inte att godfastighetsmäklarsed. Det gäller att en mäklare som uppträder i sin yrkesroll alltid visar på ett förtroendefullt arbete och inte enbart i rena förmedlingsuppdrag.

Samma mäklare varnas senare samma år med anledning av en granskning av hans försäljningar. Under drygt ett års tid har han sålt fyra stycken hyreshus. Detta är enligt nämnden att betrakta som handel med fastigheter och därför skall mäklare X varnas.

Några varningar angående självinträden har inte skett under 2011.

4.1.6 ID-kontrolls relaterade varningar

Enligt lagen om penningtvätt är fastighetsmäklare skyldig att kontrollera ID på säljare och köpare. Denna lagstiftning har gällt sedan 1 januari 2005. Mäklaren är ålagd enligt lag att vidta åtgärder för kundkännedom. Lämpligen genom att kontrollera ID-handlingar och kopiera/fotografera dem. Detta skall göras innan avtalet skrivits under. Under 2011 varnades 11 stycken mäklare för bristande ID-kontroll och åtgärder för att uppnå kundkännedom. Denna siffra utgjorde 10.7%. Det kan tyckas slarvigt att missa en ID-kontroll, ingen direkt komplicerad uppgift. Det är ju inte mer än rätt att man legitimerar sig vid köp och försäljning av fastigheter. Vi visar ju legitimation för att hämta paket på posten och när vi handlar med bankkort utan kod. Orsaker till de varningar som delades ut under året var bl.a. känt säljarens system, utelämnat ID-kontroll. Att personen är känd vid namn¹¹ av mäklaren godtas inte för att underlåta kontroll. Vid andra fall har ID-kontrollen helt uteblivit¹². Ett anmärkningsvärt fall är ett distansköp där mäklaren inte gjort ID-kontroll. Det skall

¹¹ "Kommentar: Att en person är känd av fastighetsmäklaren medför inte att mäklaren kan underlåta att genomföra en identitetskontroll av personen enligt ovan. Fastighetsmäklaren kan dock beakta det faktum att en person är känd av mäklaren vid dennes bedömning av risken för penningtvätt och finansiering av terrorism." taget ur http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/Svc/Filer/fmn_allmanna_rad_om_atgarder_mot_penningtvatt_och%20finansiering_av_terrorism.pdf s. 8

¹² 2011-03-3 1 Dnr 4-1457-09

påpekas att det är särskilt vid distansköp och när köpen avviker från det vanliga mönstret som mäklaren bör göra en extra kontroll. T.ex. via skatteverket, taxerad förvärvsinkomst från föregående år¹³. I ett annat ärende har mäklaren endast tittat på körkortet utan att kopierat, ett sådant handlande är varningsgrundande. Det snöpligaste fallet¹⁴ är där en mäklare hade kontrollerat ID-handling samt kopierat men giltighetstiden hade gått ut innan kontraktsskrivningen. Hon varnades.

Några rader för att summera ID-kontrollen. En mycket enkel uppgift att göra som inte tar många minuter. Personligen anser jag att dessa 11 varningar är rent slarv. Vid en gästföreläsning av Titti Öhrn kundombudsman på mäklarsamfundet uttryckte hon sin irritation över slarvet med ID-kontrollerna.

- Ta ALLTID kopia/foto på säljarens ID vid uppdragsavtals undertecknande. Även om du känner personen, gör det så är det inget att diskutera om.
- Kontrollera ALLTID köparens ID. Avviker något från det normala vid affären bör du utreda det vidare så som ”Mäklar Anders” gör i youtube klippet.
- Kontrollera giltigheten! Extra kontroll vid distansköp!

Exempel fall: 2011-05-25 Dnr 4-72-11

Mäklaren har underlåtit att ta kopia på säljarens identitet vid uppdragsavtalet. Det blev ingen affär i just detta fall men det ursäktar inte beteendet. Skall alltid tas kopia för att uppnå kundkänedom och agera i enighet med lagen mot penningtvätt.

4.1.7 Varningar relaterade till budgivning och lockpris

Under de senaste åren har det varit en omfattande debatt om s.k. ”Lockpriser”, detta gäller nästan uteslutande Stockholm. Det har flitigt jobbat på en lösning från många håll. Tillslut enades man om använda ”accept pirs”. Vilket egentligen är väldigt logiskt. Det är ju knappast mening att lägga ut något för ett pris man inte vill sälja för. Av de 26 varningar som platsade under den här kategorin var hela 23 stycken anmälningar gällande lockpris. Totalt utgjorde dessa 26 varningar 25.5%. Var fjärde varnades för att ha använt sig av lock priser. Det som är anmärkningsvärt i just den här kategorin är könsfördelningen är jämn. 13 varnade män och 10 varnade kvinnor. Av dessa är alla utom 3 verksamma inom Stockholms regionen.

Vad definieras som ett ”lock pris”? Ett lockpris är ett utgångsbud som väsentligt avviker från det bedömda marknadsvärdet. Som mäklare är man även skyldig att lyda under annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens verksamhet¹⁵. Vid värdering

¹³http://www.youtube.com/watch?v=NfagReJCYZY&list=UUXFYRXTgWpkodum_CrgnYZQ&index=4&feature=plcp FMN:s video om Återgårdar mot penningtvätt

¹⁴ 2011-10-26 Dnr 4-2268-10

¹⁵ Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) skall marknadsföring stämma Överens med god marknadsföringssed. 1 god marknadsföringssed ligger bland annat ett allmänt krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115, sid. 144).

av ett objekt skall man gå ut med ett uppskattat marknadsvärde som framräknats vid värderingen. Om de priset avviker från det man väljer att sätta som utgångspris används lockpris. Ex. vid en granskning har en mäklare haft fem förmedlingar med en procentuell ökning av utgångspriset med mellan 41-49%. Detta är tillräckligt för att varnas för lockpriser. Vidare hade samme mäklare ytterligare nio förmedlingsuppdrag där utgångspriset steg med mellan 10-37%¹⁶. De lockpris relaterade varningarna är liknande och jag finner ingen anledning till att exemplifiera 20 stycken liknande domar. I de fall mäklarna varnats för brister i samband med budgivningen är ett fall där mäklaren inte vidarebefordrat ett bud för mäklaren ansåg det som ”oseriöst” detta är inte ett handlande i enighet med godfastighetsmäklarsed. I det andra hade en mäklare sagt att det var budintervaller om 25 000kr.

Exempel fall: 2011-05-25 Dnr4-1702-10

Flera spekulanter har riktat kritik mot mäklaren X och gjort anmälan gällande lockpris. Nämnden har gått igenom 19 stycken avslutade förmedlingar. Där mer än tio slutade med en uppgång av utgångspriset med 25 procent och upp till 44 procent. Detta är att systematiskt använda sig av lockpriser, vilket inte är förenligt med vare sig godfastighetsmäklarsed eller god marknadsföring. Varning renderade ärendet i. Och det ska tilläggas att mäklaren var/är verksam i Stockholms innerstad

4.1.8 provisions relaterade varningar

Under 2011 delades inte någon varning ut för någon provisions relaterade påföljder. Det förekom anmälningar med vid dessa två fall fann nämnden att de kunde stanna vid påpekanden.

Exempel fall: Saknar underlag för 2011.

4.1.9 Boendekostnadskalkyls relaterade varningar

Under 2011 meddelades endast en varning. Vilket motsvarar 0.9% av alla varningar. I det aktuella fallet fick inte köparna någon boendekostnadskalkyl, mäklaren försvarar sig med att köparna fick båda dokumenten med avstående om en sådan. Enligt nämnden har mäklaren i detta fall¹⁷ inte fullgjort sin plikt enligt avtalet och godfastighetsmäklarsed.

Exempel fall: 2011-10-26 Dm 4-955-11

Det finns bara ett fall att ange som exempel, men i ovanstående fall har mäklaren slarvat med hanteringen av det papper där det stått att de avstår

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall en fastighetsmäklare i allt iakttä god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebar att fastighetsmäklaren har att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande.

¹⁶ 2011-03-31 Dnr 4-610-10

¹⁷ 2011-10-26 Dm 4-955-11

boendekostnadskalkyl. I själva verket ville köparna ha det men istället hade säljaren fått det pappret.

4.1.10 Övriga ärenden som resulterade i varning

Under denna rubrik finns det ärenden som inte passade in under någon av de andra kategorierna och inte var tillräckligt många för att utgöra en egen. Samt använder jag mig av denna rubrik för att jämföra tidigare års studier. Möjligt är att man skulle kunna göra två ytterligare rubriker, omsorgsplikt och marknadsföring. Fem respektive tre fall, men då skulle man kunna sortera in flera ärenden där. Så jag låter saken bero.

Exempel på agerande som lett till varning är, genomfört affär innan köparen godkänts som medlem i bostadsrättsföreningen, ej informerat om kommande höjning avseende års avgift. Förmedling av bostadsrätt som saknat erforderligt bygglov. Flera fall av marknadsförings relaterade varningar. Slarv med posthantering, agerat som ombud, ej tillhandahållit föreningens årsredovisning ej heller stadgan. Sen var det fem stycken som hade brustit i sin omsorgsplikt. Totalt hamnade 25 stycken varningsgrundande förseelser i denna kategori och utgör totalt 24 %. Tänkte belysa några fall som sticker ut. Ett av dem är en mäklare som blev varnad för bristande omsorg då han skrivit ut portkoden i annonsen på hemnet.se. Detta var mindre lämpligt då detta var en centralt belägen lägenhet och obehöriga kunde komma in i trapphuset efter avslutad visning. En annan mäklare marknadsför sin egenbostad i byråns fönster. Det är flertalet udda förseelser som inte borde inträffa om alla skulle ta sitt förnuft till fånga och tänka till om det man gör verkligen är ett klanderfritt handlande.

Exempel fall: på grund av kategorins spridning så anges inget exempel fall här.

4.1.11 Sammanfattning av varningarna

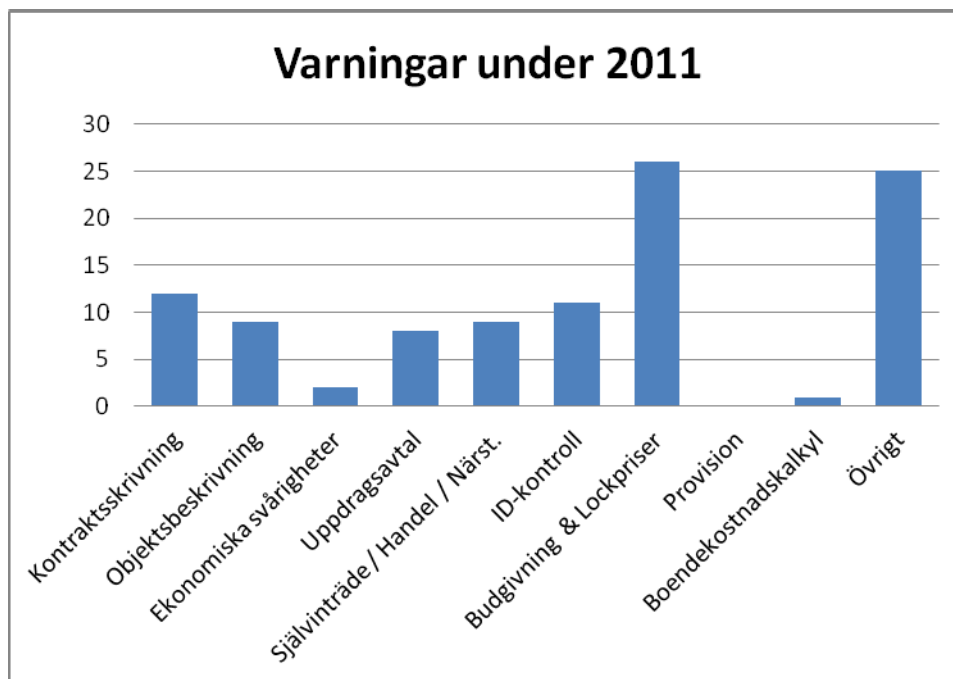
Samma presentation som ovan fast i tabell format för att få en god överblick. Det totala antalet förseelser är 103 st. Men endast 87 varnade mäklare. Det förklaras genom att fem mäklare har tilldelats två varningar och sedan har ytterligare nio mäklare brutit på mer än en punkt. Jag har följt nämndens på pekanden om vad som har varit varningsgrundande. Det anmärkningsvärda är att det inte är någon som har blivit tilldelad en varning i kategorin ”provision”. Dock har nämnden gjort påpekanden i ett par fall, men nöjt sig med det.

Fig. 5 Sammanställning och jämförelse mellan tidigare studier

	2011	2009-2008	2007-2005
Kontraktsskrivning	11,8 %	25,8 %	29 %
Objektsbeskrivning	9 %	9 %	12 %
Ekonomiska svår.	0,9 %	8,6 %	10 %
Uppdragsavtal	7,7 %	8 %	7,5 %
Självinträde m.m.	8,9 %	3,6 %	7,5 %
ID-kontroll	10,7 %	14 %	6 %

Budgivning & Lockpris	25,5 %	3 %	5,9 %
Provision	0 %	3 %	4 %
Boendekostnadskalkyl	0,9 %	2,5 %	4 %
Övrigt	24,5 %	22,5 %	14 %

Fig. 6 Varningar under 2011



4.2 Avregistreringar

Under 2011 återkallades två registreringar av fastighetsmäklarnämnden. Båda fallen var mäklarna män och hemmahörande i Stockholmsområdet. I det ena fallet hade en mäklare 109 725kr i skulder hos kronofogden. Han hade betts yttra sig om skulden, men så skedde ej. Vid ny kontroll hade skulderna stigit till 829 807kr. Han hade fortfarande inte hört av sig och nämnden återkallade hans registrering på grund av underlåtenhet att svara på nämndens uppmaningar samt för misskötsel av ekonomiska åtaganden vilket ifrågasätter hans lämplighet starkt.

Det andra handlade om en fördröjd registrering på grund av en tingsrättsdom. Mäklaren var medveten om att han var under extra uppsyn från nämndens sida. Trots detta har han brutit på flertal punkter och vissa vid upprepade tillfällen. Upprepade missar angående ID-kontroll, ej korrekt ensamrättstid, otydligt utformade klausuler, ej angett tillräcklig info inför ett köp av en bostadsrätt. Men hänsyn av de särskilda omständigheterna har bedömningen gjorts att mäklaren har åsidosatt så väl lagstiftningen som godfastighetsmäklarsed. Därför återkallas hans registrering.

Kommentar till antalet avregistreringar.

Siffran två får ändå ses som en låg siffra i förhållande till de antal verksamma mäklare.

$2/6772=0,0002953$ det är inte ens en halv procent detta berör. Visserligen hade cirka fem fall texten ”det är med viss tvekan nämnden låter det stanna vid varning”.

5 Analys/diskussion

Att analysera vilka bakom liggande orsaker varje varnings ärende har är en smärre omöjlighet. Men ett försök kan göras att resonera fram kring vettiga föreställningar. Det är nog en gemensam uppfattning att mäklarna har ett relativt slappt jobb. Jag hörde en aktiv inom branschen berätta om att han fått frågan ”- Men vad gör mäklarna på dagarna då?”. Det är nog många som tror att det är ett ”glidar” jobb. Men så det man saknar insikt i saknar man också kunskap om, mäklarens arbetsdag. Det är oftast tidiga mornar på kontoret och sena kvällar med visningar. Vem som helst kan göra misstag, inget märkvärdigt med det. Det är ofta många järn i elden som gäller som mäklare, intag, skriva objektsbeskrivningar, hantera handpenningen, ringa intressenter som varit på visningen osv. Med mycket att göra är det lätt med en miss någonstans. För att återkoppla till avsnitt 4 med varningsorsakerna skall här nedan diskuteras vad som möjligen kan vara en bakomliggande orsak.

5.1.1 Slarv nonchalans, glömska! Är du en orsak?

Så lyder försvarsmaktens informations affisch slogan från 70-talet. ”Statistiken säger att 50 % av olyckorna i försvaret beror på Slarv, Nonchalans eller glömska”. Jag skulle göra en uppskattning att det samma gäller för mäklarkåren idag. Jag vill hävda att varningarna skulle kunna reduceras med upp till 50 % om varje mäklare rannsokade sig själv och heller kontrollerade sina uppgifter en gång extra. Mer jobb men på lång sikt ett bättre rykte för branschen. Föregående arbeten har listat upp och delat in fyra kategorier. Så görs även i detta arbete för att kunna göra en liknande jämförelse.

Enligt redovisade fakta i fjärde stycket ovan är varningarna fördelade efter procentuell fördelning. Med en följande kommentar och resonemang kring den aktuella punkten.

1. Budgivning och lockpriser 25,5%

26 stycken mäklare varnades i samband med budgivning eller lockpris. Att just denna kategori toppar ”listan” är egentligen inget anmärkningsvärt då Fastighetsmäklarnämnden hade lagt fokus på detta efter som den mediala debatten var stor. Av dessa 26 var 24 lockpris relaterade och av dem 22 inom Stockholms området. Just den här specifika företeelsen berör nästan uteslutande Stockholm. Frågan som bör ställas, varför inte Göteborg och Malmö drabbas i lika stor

utsträckning? Kan man kalla det Stockholms mentalitet? Storhetsvansinne? Vissa mäklare som drömmer om snabba och lättförtjänta pengar söker sig till Stockholms innerstad, där de vill ha många inblandade i budgivningen och därmed få ett högre slutpris. Egentligen ingenting konstigt med det, alla vill ju tjäna pengar på sin bostadsförsäljning. Men det upprör givetvis spekulanten som verkligen ville ha just den lägenheten men sedan visar det sig att budgivningen gör att priset stiger med 30 %. Det finns som jag ser på saken tre olika anledningar till att man sätter ett lockpris:

1. Att man helt enkelt vill trissa upp prisnivån.
2. Saknar tillräckligt med jämförelseobjekt för att kunna sätta ett säkert marknadsvärde
3. Oerfarenhet i området/ branschen.

De två sista skulle kunna utgöra samma anledning, men jag vill särskilja dem då jag tycker att det är en viss skillnad på dem. Något som är klart är att acceptpriserna togs emot med öppna armar av de flesta i branschen. Ett citat från en mäklare jag pratade med om lockpriser: ”Det är ju en ganska konstig metod, att gå ut med ett pris som man ändå inte vill sälja till”, jag kan inte annat än att instämma.

2. Kategorin övrig 24,5%

I den här kategorin ingår de lite mer udda förseelserna, men de behöver inte nödvändigtvis vara av ringa förseelser för den sakens skull. Att försöka ge en rättvisande analys av denna spretande kategori kan göras genom att dela in den i underkategorier. I flera fall har mäklaren varnats för *bristande omsorg*, det skulle kunna ses som slarv, eller okunskap att mäklaren ej känt till sina egna ålagda uppgifter. En annan vanligt förekommande orsak till varning är någon typ av marknadsföringsrelaterade överträdelse. Exempelvis marknadsföring av objekt innan bilder är godkända av säljaren. Sådana förelser kan endast beaktas som nonchalanta. I grova drag kan man kalla denna kategori övrig för slarv och lättja. Kanske är vissa fall ren otur, att man av misstag missat någon liten detalj. Sen finns det fall där man verkligen kan ifrågasätta mäklarens kunskap om yrket. Hur vida man kan missa att lämna ut den ekonomiska planen samt föreningens stadgar till en köpare. Om man vill sätta några typiska ord som skulle passa in under denna rubrik skulle jag säga dels nonchalans dels okunskap. Vad jag kunnat uttyda ur anmälningarna har det inte varit för egen vinning, att man vill lura kunden, utan mer för att (i vissa fall) undgå merjobb, eller betungande uppgifter. I enstaka fall har det uppenbara syftet varit att undanhålla ”värde förminskande” information.

3. Kontraktsskrivning 11,8%

Vad gäller varningar relaterade till kontraktsskrivningen så har jag från ärendena utläst att flertalet är bristande i sitt utförande vad gällande klausuler. Detta torde bero på en

osäkerhet hur man utformar korrekta klausuler som inte är tvetydiga, bottnar på svävarvillkor eller utgör utrymme för egna tolkningar. Detta är ett återkommande varnings ämne och det skulle behövas mer utbildning i hur man på ett riktigt sätt skriver tydliga och hållbara klausuler. I de fall som berör klausul problem så beror nästan alla uteslutande på bristfällig kunskap hos mäklaren. Detta skulle kunna undvikas genom att mäklaren mer noggrant läser igenom klausulen och vid tveksamhet kontaktar någon jurist.

4. ID-kontroll 10,7%

Detta bekanta fenomen kan mycket möjligt var bland det mest debatterade i branschen tillsammans med lockpriserna. I och med kravet på ID-kontroll för att undvika penningtvätt och finansiering av terrorism så har det ålegat mäklaren att utföra ID-kontroll vid affärer över 15 000 euro. Denna lagstiftning har gällt sedan 2005 och man kan tycka att det borde var inkört på rutin nu. Men det beteende som existerar är allt annat än önskvärt. De elva varningar som berörde ID-kontroll under 2011 hade med mycket liten ansträngning kunnat undvikas. Den slapphet som vissa påvisar gällande det momentet är en last för kåren. Av ärendena från nämnden att döma är de allra flesta slarvigt hanterade, missat kopiera eller kontrollerar ID-handlingarna för sent. Några har påstått sig att de "känt" uppdragsgivaren, då vill jag igen hänvisa till nämndens yttrande "att känna någon vid namn är inte det samma som att känna personen"¹⁸ Jag kan förstå att vissa mäklare har agerat i "god tro" när det undanlåtits att ta ID-kontroll på en för dem känd person. Men jag frågar mig själv, varför? När man är medveten om att det är en punkt där nämnden slår hårt och skoningslöst. Så varför inte gör man inte kontrollen ändå, bara för att vid en eventuell granskning slipa försvara sitt bristande handlande.

5. Objektsbeskrivning 9 %

Objektsbeskrivnings relaterade varningar är intressant. De har fler olika bakomliggande orsaker. Frekvent förekommande är den felaktiga bostadsarean. Vad det beror på är olika från fall till fall. Men som vad som förekommit i text som jag läst så har mäklaren ibland tveklöst litat på säljarens uppgifter. I andra fall har två olika uppgifter om arean varit kända men mäklaren endast redovisat den större. Det är vad jag tolkar det som ett försök att lura till sig mer pengar än vad man egentligen är berättigad till. Bland alla förseelser kan detta vara en av de mest ogenomtänkta, en felaktig mät uppgift kommer att upptäckas vid en ny mätning. Sen är det förstås avgörande om det är en liten lägenhet som är 23 kvm då gör ju fem kvm stor skillnad,

¹⁸ Det är inte tillräckligt att en person uppfattas som "känd" i den meningen att fastighetsmäklaren känner till namnet på personen. I de fall mäklaren underlåter att kontrollera en persons identitet för att denne är att betrakta som känd bör mäklaren spara en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts. <http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/default.aspx?id=2027&ptid=0> tillgänglig 2012-05-29

medans fem kvm i en större villa på 240 kvm inte gör någon större skillnad. Min åsikt är att nämnden borde poängtera att det är mer allvarigt att ange fel storlek på väldigt små objekt än stora. Förutsatt att det rör sig om en försumbar marginal.

6. Självinträde, närstående förmedling, handel med fast. 8,9 %

En intressant grupp av tre lite alvarligare förseelser som alla ligger till grund för förtroenderubbande verksamhet. För 2011 blev ingen varnad för självinträde. Men flera för handel med fastigheter som är att betrakta som ett alvarligt brott mot lagen och samtidigt står i strid med god fastighetsmäklarsed. En mäklare har vannats för att sålt fyra hyresfastigheter under ett år. Det är inte ett lämpligt agerande. Vidare kan man fråga sig varför han avyttrade alla under just de året. Han har inkommit till nämnden med förklaring om att hans familjesituation hade förändrats, må så vara och i så fall är det olyckligt att de skulle mynna ut i en varning. Men man måste tänka igenom sina handlanden innan man säljer av nästan hela sitt fastighets bestånd under en så kort tid. En annan mäklare har på systematiskt ägnat sig åt att köpa lägenheter i Stockholms innerstad antingen till ett ”underpris” eller renovera dem och sedan sälja dem vidare med en saftig förtjänst. Detta har skett under fyra år, köpt en lägenhet haft den i knappt ett år, sålt vidare och så upprepas mönstret. I en lägenhet flyttade han inte ens in. Att ägna sig åt handel med fastigheter samtidigt som man är aktiv som mäklare ifrågasätter starkt ens opartiska ställning. Skälet till att vissa ändå struntar i det och bedriver viss handel med fastigheter är inte svårt att lista ut. Det handlar om pengar, stora pengar. Kan vara att man inte vet vart man ska placera sina pengar och tycker då att en investering i en fastighet var en bra idé. Man bör tänka till innan man ger sig in i den svängen. Jag vill lyfta ett varningens finger för handel med fastigheter.

För att kommentera närstående förmedlings problematiken lite. Är det oftast så att en bekant på något sätt vill anlita mäklaren, för en god bekantskap och gärna vill att denna skall förmedla dennes objekt. Men risken är då att det blir en partisk förmedling där mäklaren hjälper säljaren på fler punkter än bara priset. Detta är ofta av all välmening. Men det kan bli fel ibland. Det är bättre att låta någon annan på kontoret ta hand om uppdraget istället och att man kan vara behjälplig men inte ha huvudansvaret. Det är min rekommendation och tips utifrån det jag läst.

7. Uppdragsavtal 7,7 %

Här är som nämndes ovan i avsnitt fyra ofta dispyter om ensamrätts tiden eller uppsägning av avtalet. Av de åtta varningar i denna kategorin är 6 gällande uppsägning av uppdragsavtal och bara två angående ensamrättstiden. För att analysera

problematiken kring uppsägningen är det inte speciellt svårt att man som mäklare inte vill att något uppdrag avslutas före ett fullbordat köp är undertecknat. Man går miste om en intäkt. Strängt taget är det ingen anledning till att mäklare har rätt att fördröja uppsägnings bekräftelsen. Men att vad som går att urskilja från de anmälningar är att mäklaren ifråga dröjt med att bekräfta uppsägningen skriftligt. Orsaken till det borde vara att man kanske i sista stund hoppas på att en köpare ska dyka upp. Det är svårt att sia om, men mitt antagande är i alla fall det.

8. Ekonomiska svårigheter 1 %

Skulder, försenad årsavgift till FMN och andra ekonomiska problem. En jobbig sits för den som hamnar där. Ännu jobbigare för en fastighetsmäklare som måste vara lämplig och redbar för yrket. I enlighet med FML §6 5punkten ” är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.” Sett till föregående fall av avregistreringar läst i Fastighetsmäklarlagen –en kommentar Magnus Melin. Är det mycket vanligt att när en mäklare ådrar sig ekonomiska skulder eller anmärkningar löper en stor risk för avregistrering. Det kan vara allt i från försvårande av skattekontroll till skulder som restförts hos Kronofogden. Skälen till att man hamnar hos fogden är många, lever över sina tillgångar, spelberoende, dålig inkomst, handlar på avbetalning, för dyra levnadsvanor. Listan kan göras lång och jag tänker inte göra någon djupare analys av det. Men kan konstateras att två stycken varnades som föll under denna kategori var av en betalade in årsavgiften försent flera år i rad.

9. Boendekostnadskalkyl 0,9 %

Endast en mäklare blev varnad för att ej ha utfört en boendekostnadskalkyl. Just i det fallet grundade sig varningen på slarv med hanteringen av pappren som var påskrivna för att avstå kalkylen. Beror det på stress, bristande ordning? Svårt att säga, ett gott råd är att kontrollera alltid alla papper! Det ges inte utrymme för slarvigt beteende i nämnden bedömningar.

10. Provision 0 %

Ingen varnades under detta år för provisions relaterade förseelser. Det är ett bra tecken. Givetvis finns det anmälningar men som inte renderat i något annat än att ärendet avskrivits eller stannat vid ett påpekande. Förhoppnings innebär detta att det är öppna kort som gäller vid provisionen och att mäklaren är tydlig och förklarar. Kan också va så att kunden frågar just om provisionen då det ofta är avgörande vid valet av mäklare.

6 Slutsatser och framtida arbete

När jag nu har jobbat mig igenom detta arbete och läst åtskilliga sidor med utlåtanden från disciplinnämnden, måste jag tillkännage att det har varit intressant och spännande rakt igenom, även om det stundtals varit tungt. Men att studera alla de olika varningar och motiveringar med hänvisningar till lagrum, praxis och god fastighetsmäklarsed har gett väldigt mycket. Den kunskap och insikt som detta arbete gett mig tror och hoppas jag kunna dra nytta av i mitt framtida yrkesliv som mäklare.

För att summera mitt arbete så skall jag börja med att förtydliga det statistiken sagt. Det är som jag hävdade i inledningen, en ytterst liten del av kåren blir varnade, bara cirka 1,27 % av alla verksamma mäklare. Under år 2011 var det 87 stycken som varnades. Denna siffra var ändå den högsta siffran sedan statistiken började föras (1997). Tidigare år har procenttalet legat mellan 0.8-1.1 %. Dessa siffror är visserligen högre än tidigare år men det är inte nödvändigtvis så att mäklarna har gjort fler felaktigheter i sitt arbete än tidigare år. Jag skulle vilja ge lockprisgranskningen skulden för det höga antalet varnade mäklare det senaste året, men som givetvis är i sin rätta ordning.

Den geografiska jämförelsen är överlag en mycket positiv läsning. I samtliga regioner har antalet varnade mäklare procentuellt sätt minskat under de granskade åren. I vissa fall har dessa nästan halverats, i andra fall är minskningen några tiondelar. Men det är en tydlig och positiv tendens. Detta är över riket sett en minskning som är statistiskt korrekt, till skillnad mot den bild massmedia försöker påvisa. Vad anledningarna till denna positiva trend kan bero på vet man inte. Dock kan man spekulera om dessa anledningar. Kan det vara: Fastighetsmäklar utbildningen genomslag i kåren, disciplinnämndens arbete, massmedias uppmärksamhet och branschsamfundens och andra myndigheters utbildnings- och informationsinsatser. Förmodligen är det en samverkan mellan dessa ovan nämnda faktorer.

Könsfördelningen är relativt liknande från föregående år. Kårens fördelning är ungefär 57 procent män och 43 procent kvinnor. Varningarna drabbar männen till 61

procent och kvinnorna med 39 procent. Det är något vanligare att män blir varnade än kvinnor. Så har det också sett ut under de senaste åren.

Det som skiljer sig ifrån tidigare studier är de olika varningsorsakskategoriernas procentandelar. I den första studien var kontraktsskrivningen den stora, dessa utgjorde då nära en tredjedel. Jämförelsevis med 2011 utgjorde den kategorin bara knappt tolv procent.

Den markanta förändring som har observerats är angående lockpriserna. Vad det kan bero på kan spekuleras kring. Som den främsta anledning till att denna ”varningskategori” ökat så markant är de krafttag som disciplinnämnden vidtagit.

För att titta på något mer positivt kan nämnas att följande kategorier: ekonomiska svårigheter, provision och boendekostnads kalkyl helt eller nästan helt har uteblivit från varningar. Något som också måste nämnas att det inte går att förutsäga med hjälp av statistik hur många mäklare och var de som kommer bli varnade är verksamma. Det är högst varierande. Men vissa tendenser går att urskilja, t.ex. att det är dubbelt så hög risk (rent procentuellt) att bli varnad i Stockholms region jämförelsevis med Norrland. Nu kan tyckas att det är tacksamt att jämföra dessa två, glesbyggd kontra storstad, avfolkning mot tillväxt. Men Norrland har Sundsvall, Umeå, Luleå som ändå har lite av storstadspulsen. Det kanske inte är nödvändigt att jämföra de olika regionerna, utan man ska kanske fokusera på en, eller två och jämföra mer ingående, men det finns risk för att det blir samma problematik som vid fotbolls- och ishockeymatcher, att det blir sönderanalyserat.

Är orsaken till varningarna slarv, nonchalans, glömska eller okunskap. Den frågan ställdes i inledningen. Efter att ha arbetat med och reflekterat kring min uppsats så är jag nog av den uppfattningen att vissa medvetet bryter mot lagar och god fastighetsmäklarsed. Enligt min uppskattning är det cirka tio procent av de varnade mäklarna. Motiven till beteendena synes vara ekonomisk girighet och egen vinning.

I min granskning av de fällande anmälningarna till disciplinnämnden har jag konstaterat att det ofta saknas juridisk kunskap om klausulers utformning vid kontraktsskrivning.

En uppskattning är att om allt slarv uteblev så skulle antal varningar kunna halveras. Med sådant slarv menas exempelvis ID-kontroll eller felaktig fakta som ej kollats upp erforderligt.

6.1 Framtida arbeten

Med fördel och förhoppning så hoppas jag att det kommer att göras fler arbeten med fokus på att studera varningar.

Det skulle vara roligt och intressant om någon mäklarstudent för detta arbete vidare och använder det som jämförelse i sitt examensarbete. Desto mer belästa studenterna blir innan de kommer ut på arbetsmarknaden, desto bättre kan de bemöta de uppgifter, förväntningar och krav de får på sig. Det är viktigt att vara bekant med juridiken, det underlättar. Vad man kan önska av framtida arbeten är kanske att man granskar en kategori riktigt djup och jobbar än mer med lagtext- anknytning och tätare hänvisningar. Då det i analysen framkommit av ärendena att det saknas tillräcklig kunskap vid kontraktskrivningen så skulle det vara intressant och se vad detta beror på. En studie av skillnader mellan mäklare som genomgått den nuvarande högskoleutbildning för mäklare och de som inte har genomfört den skulle ev. kunna påvisa var utbildningsinsatser behöver ökas.

Källförteckning

Framtidsplan Öp10 Munkedal. Del II: Allmänna intressebilder. Översiktsplan 2010 för Munkedalskommun (2010) [Elektronisk]. Munkedal: Munkedals Kommun. Tillgänglig: [http://www.munkedal.se / Bygga och bo / Samhällsplanering / Översiktsplan 2010](http://www.munkedal.se/Bygga_och_bo/Samhallsplanering/Översiktsplan_2010) [2011-11-11].

Internet

1. *Pressmeddelanden FMN Ny högsta siffra för varnade mäklare 2011-08-24* [Elektronisk] Fastighetsmäklarnämnden Tillgänglig: http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/Sve/Filer/fmn_pressmeddelande_statistik_110824.pdf / Press / Pressmeddelanden [2012-05-21]
2. *Årsboken för 2011 2012* [Elektronisk] Fastighetsmäklarnämnden tillgänglig: http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/Sve/Filer/fmn_arsbok_2011.pdf / Fastighetsmäklare / Att vara påläst / Årsböcker/ [2012-04-30]
3. *Statistik över registrering och tillsyn* [Elektronisk] Fastighetsmäklarnämnden tillgänglig: <http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/default.aspx?id=1913> / Fastighetsmäklare / Informationsmaterial / [2012-05-02]

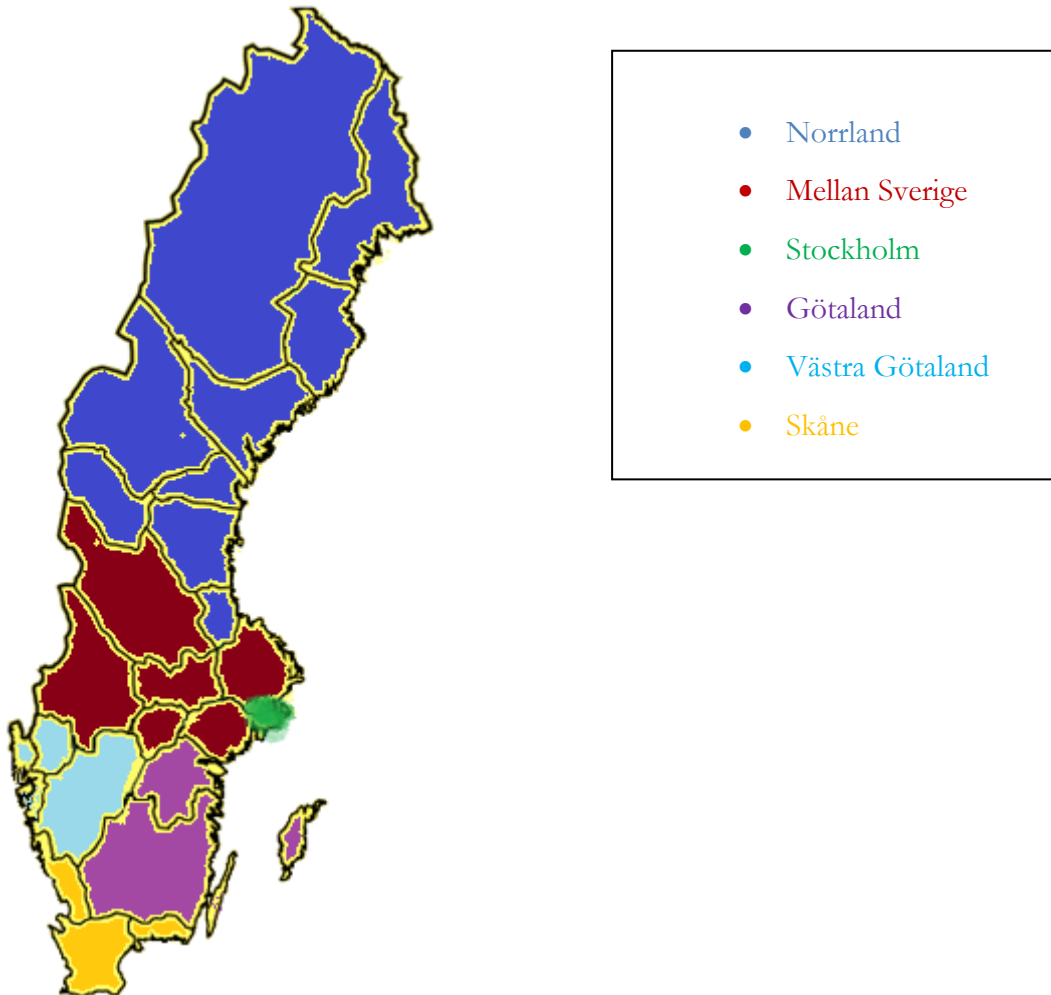
Bilder

4. Bilden på försätsbladet är tagen från sidan http://www.fotoakuten.se/gratisbilder_foto-783.html med tillstånd. Tillgänglig 2012-05-30

Dokument

5. Alla 2011 års varningar samt avregistreringar ocensurerade skickade som PDF-filer via e-post. Samma som årsboken för 2011, dessa är fulständiga med namn och adress.
6. Studie av varnade fastighetsmäklare 2005-2007 - Vilka och varför? *Författare: Synnöve Jemt & Dennis Wasberg* 2008-05-27 tillgänglig via <http://www.uppsatser.se/uppsats/2d514546fd/>
7. Granskning av varnade och avregistrerade fastighetsmäklare *Emelie Althén & Sandra Rosenblad* tillgänglig via big.diva-portal.org/smash/get/diva2:347071/FULLTEXT02
8. SFS 2011:666
<http://notisum.se/Pub/Doc.aspx?url=/rnp/sls/lag/20110666.htm>

A. Kartor över regionerna



B. Lag text

Om inget annat anges är lagrummet SFS (2011:666) Fastighetsmäklarlagen

God fastighetsmäklarsed

Allmän omsorgsplikt

8 § Fastighetsmäklaren ska 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.

Tillhandahållande av en objektsbeskrivning

18 § Fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader och om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och upplåten mark. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om lägenhetens nummer, storlek, årsavgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader. Mäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska föreningens ekonomiska plan tillhandahållas.

Mäklaren ska erbjuda en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

6 § För att en fastighetsmäklare ska registreras krävs att mäklaren

1. inte är underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt föräldrabalken (FB)
2. har försäkring för skadeståndsansvar enligt
3. har tillfredsställande utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare samt
5. är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

3 § Som närstående till gäldenären anses den som är gift med gäldenären eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till gäldenären eller är besvägrad med honom i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon samt den som på annat sätt står gäldenären personligen särskilt nära.

Som närstående till en näringsidkare eller en juridisk person anses vidare

1. den som har en väsentlig gemenskap med näringsidkaren eller den juridiska personen som är grundad på andelsrätt eller därmed jämförligt ekonomiskt intresse,
2. den som inte ensam men tillsammans med en närstående till honom har sådan gemenskap med näringsidkaren eller den juridiska personen som sägs under 1,
3. den som genom en ledande ställning har ett bestämmande inflytande över verksamhet som näringsidkaren eller den juridiska personen bedriver,
4. den som är närstående till någon som enligt 1--3 är närstående

