

Beslut i Mäklarsamfundets Disciplinnämnd

från 2006 → senaste beslut

Mäklarsamfundets Disciplinnämnd

Mäklarsamfundet har en disciplinnämnd, som består av ledamöterna i Mäklarsamfundets styrelse, som har att bedöma om medlem i sin yrkesutövning brutit mot Mäklarsamfundets etiska regler, stadgar eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem.

Ärenden ska före beslut beredas, varvid medlem vars sak ska behandlas ska ges tillfälle till yttrande inom viss förelagd tid. Sådan begäran om yttrande ska anses ha kommit mäklaren tillhanda om den skickas till den adress som mäklaren senast anmält till Mäklarsamfundets register. Ärende får alltid avgöras oaktat mäklaren inte avhört när yttrande begärts enligt ovan och fristen, som minst måste vara fjorton dagar, förlöpt. Disciplinnämnden kan före prövning inhämta yttrande från den kretsstyrelse vars medlem är berörd av ärendet.

Förfrågan, påstående eller anmälan behöver inte kommuniceras om detta bedöms som uppenbart onödigt, exempelvis i ärenden där medlem brutit i sina betalningsskyldigheter och trots två påminnelser inte fullgjort sina skyldigheter.

Disciplinnämnden kan, då skäl härtill föreligger, besluta om erinran, varning eller uteslutning. Beslut översändes i brev och anses mottagaren tillhanda fjorton dagar efter poststämpelns datum. Utesluten medlem är förpliktad att inte i något sammanhang använda Mäklarsamfundets emblem.

Disciplinnämndens beslut kan inte överklagas. Regler för Disciplinnämndens verksamhet föreslås av Mäklarsamfundets styrelse och beslutas på Mäklarsamfundets årsmöte genom särskilt reglemente.

Nämndens sekretariat:

Marie Jansson, Mäklarsamfundet, Luntmakargatan 37, 111 26 Stockholm
Tel 08-555 00 900 - bransch@maklarsamfundet.se

Fråga om rådgivning

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren har förekommit i ett TV-inslag som återger ett besök i en fastighet inför ett föregivet eventuellt förmedlingsuppdrag. Av media återgivet uttalande framgår att den i ärendet svarande fastighetsmäklaren lämnat information om grunderna för beräkning av kapitalvinst vid överlåtelse av fastighet. Det sakliga innehållet kan betecknas som tveksamt, missvisande och till viss del inkorrekt. Mäklaren har i svarsskrivelse angivit att hans uttalande ”så här efteråt [känns] som felaktigt och dåligt”.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden konstaterar att rådgivning till konsument ska vara tydlig och korrekt så att den inte lämnar tolkningsutrymme för misstanke till felaktigt agerande från fastighetsmäklaren eller kunden.

Nämnden beslutar att den rådgivning som lämnats betecknas som vårdslös och därför tilldelas fastighetsmäklaren varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

Fråga om irrelevant information till konsument

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

I samband med möte inför ett eventuellt förmedlingsuppdrag har den i ärendet svarande mäklaren gjort uttalanden om sin diskuterade medverkan i en TV-serie. Av det föreliggande inslaget framgår också att medverkan aldrig blev aktuell. Mäklaren vidhåller såväl i svarsskrivelse som vid framträdande inför nämnden att de lämnade uppgifterna är korrekta. I inslaget lämnas annat uttalande att mäklarens medverkan inte varit i fråga. Det kan således konstateras att uppgift står mot uppgift. Det noteras att de aktuella uttalandena inte har någon anknytning till en förmedlingssituation.

Disciplinnämndens beslut

Fastighetsmäklaren har inte beretts tillfälle att bemöta programinslaget. Nämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

Fråga om uppgiftslämnande vid förmedling, klausul i köpekontrakt samt i annat fall uppgiftslämnande beträffande besiktning

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren har förekommit i två avsnitt i det aktuella TV-inslaget. Dels i ett inslag där mäklaren haft förmedlingsuppdrag och förmedlat en villafastighet och dels i ett inslag som återger ett besök på en fastighet inför ett föregivet eventuellt förmedlingsuppdrag.

I det första inslaget har uppstått en tvist om fel i fastighet mellan säljarna och köparna. Det kan konstateras att mäklaren inte är delaktig i tvisten eller dess uppkomst. Köparna anger dessutom att en hemmabioanläggning skulle ha ingått i köpet. Stöd för ett sådant påstående finns inte i handlingarna i ärendet eller i mäklarens objektsbeskrivning. Det kan konstateras att köparna har besiktigt fastigheten med sakkunnig efter kontraktsskrivning och att besiktningssklausulen varit en s.k. öppen klausul och att köparna efter att ha haft del av besiktningens utlåtande valt att vidbliva köpet.

I det andra fallet har mäklaren uppgivit att han informerat om olika möjligheter att genomföra en överlåtelse med avseende på om besiktning ska ske av säljare eller köpare och lämplig tidpunkt för besiktning. Ett av dessa beskrivna alternativ har återgivits i inslaget som beskriver att parterna träffar avtal om besiktningssklausul och att besiktning genomförs först efter kontraktsskrivning.

Det noteras att utgångspunkten för rådgivning om besiktning alltid är de regler som angivits i Jordabalken. Avsteg från dessa regler ökar mäklarens informationsskyldighet mot såväl säljare som köpare, så att parterna är väl införstådda med avstegets innebörd och konsekvenser.

Disciplinnämndens beslut

Fastighetsmäklaren har inte beretts tillfälle att bemöta programinslaget.

Mot bakgrund av vad som är utrett i ärendet beslutar nämnden att lämna ärendet utan åtgärd.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

Fråga om budgivning och anskaffande av hyresrätt

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren har förekommit i ett TV-inslag som återger ett besök i en bostadsrätt inför ett föregivet eventuellt förmedlingsuppdrag. Vid besöket ställde journalisten, som föreställde den blivande uppdragsgivaren, de frågor som är aktuella i ärendet om budgivning och fejkade bud samt önskad hjälp med anskaffande av hyresrätt.

Av inslaget framgår att mäklaren är beredd att framställa den aktuella budsituationen mot en budgivare på annat sätt än den faktiskt reella situationen genom att ge intryck av att det finns fler budgivare. Mäklaren uppger att detta förekommer i den bedrivna verksamheten.

Av mediainslaget framgår vidare att den föregivna säljaren önskar hjälp med anskaffande av hyresrätt. Mäklaren uppger för säljaren att kontakt finns med en person som "jobbar nära hyresvärden". Mäklaren redovisar också att det finns tidigare erfarenheter av att personen medverkat vid anskaffande av hyresrätter. Mäklaren erbjuder sig att lämna namn och telefonnummer till den aktuella personen och uppmanar säljaren att ange att kontakten skapats genom mäklarens försorg.

Direkt fråga om personen är svartmäklare besvaras inte. Det noteras att fastighetsmäklare ingår i de yrkeskategorier som särskilt enligt lag ålagts att aktivt verka mot penningtvätt och transaktioner som kan riskera att bidra till andra ekonomiska oegentligheter. Detta innebär att rekommendationer och kontaktförmedling måste bygga på förvisningen om att den verksamhet eller de personer som rekommenderas bedriver seriös och lagenlig verksamhet.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden konstaterar att bud ska framföras såväl till spekulant som till säljaren utan tillägg, ändring, utelämnande eller förvanskning. En fastighetsmäklare får aldrig medverka i manipulerad budgivning. Nämnden konstaterar att fastighetsmäklaren inte följt dessa krav.

Disciplinnämnden konstaterar vidare att god mäklarsed kräver att fastighetsmäklaren tydligt tar avstånd från alla former av svartmäklari. Nämnden anser inte att fastighetsmäklaren på angivna områden uppfyllt de krav som kan uppställas enligt vad som redovisats ovan.

Nämnden beslutar att fastighetsmäklaren utesluts ur Mäklarsamfundet med omedelbar verka. Mäklaren fälls i två avseenden, varvid vardera saken enligt nämndens uppfattning är så allvarig att den föranleder uteslutning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 5/06

(Beslut 2006-04-26)

Fråga om ansvar och kontroll över fastighetsmäklarassistents arbetsuppgifter samt fråga om penningtvättsinstruktionerna följs

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren förekommer i ett TV-inslag om hur verksamheten bedrivs på det företag där han är ansvarig. Mäklarsamfundet har en rekommendation om användandet av mäklarassistenter i förmedlingsverksamheten. Av skrivelsen framgår bland annat vilka arbetsmoment som kan delegeras, hur delegation

ska tillgå samt hur mäklarföretagets verksamhet bör vara organiserad med avseende på assistenters förhållanden. Den person som ansvarar för ett företags organisation har också ansvar för att assistenter erhållit tillräcklig utbildning och information så att de kan verka i sin förutsatta yrkesroll. Ansvar för assistentens åtgärder i enskilda förmedlingsuppdrag vilar helt på den mäklare som ingått aktuellt uppdrag. I det aktuella fallet har en på företaget verksam assistent uppenbarligen visat att han inte haft tillräckliga kunskaper om sin ställning och yrkesroll.

Med hänsyn till vad som framkommit vid behandling av ärendet beslutar nämnden att snarast ta upp ett granskningsärende på en annan fastighetsmäklare på företaget, som varit ansvarig för ett uppdrag som fastighetsmäklarassistenten varit inblandad i och som visats i programinslaget.

Nämnden anser att Mäklarsamfundets medlemmar ska ha kontroll och kännedom om vilka regler och rekommendationer som gäller för fastighetsmäklarassistenter samt penningtvättsinstruktionerna. Fastighetsmäklaren har inte klart kunna redogöra för att så är fallet.

Disciplinnämndens beslut

Beträffande Mäklarsamfundets instruktioner beträffande penningtvätt punkt 10 är fastighetsmäklare skyldiga att ha rutiner för att förhindra att deras verksamhet utnyttjas för penningtvätt och skall även ansvara för att deras anställda får behövlig information och utbildning. Fastighetsmäklaren har inte vid personlig inställelse i nämnden på direkt fråga kunnat lämna besked om vilka åtgärder som vidtagits beträffande instruktionerna om penningtvätt.

Mäklarsamfundet har utfärdat instruktioner beträffande användandet av fastighetsmäklarassistenter. Av vad som framkommit i ärendet kan nämnden konstatera att dessa instruktioner på ett flertal punkter inte följts av fastighetsmäklaren i sin roll som ansvarig för verksamheten.

Nämnden beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 6/06

(Beslut 2006-04-26)

Fråga om lockpris

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren förekommer i ett TV-inslag som återger ett besök i en bostadsrätt inför ett föregivet eventuellt förmedlingsuppdrag. Det är inte visat i inslaget och inte heller angivits i svaromålet att den föregivna säljaren skulle ha kunnat tänka sig att acceptera ett pris på nivån 3 miljoner kronor eller strax under som mäklaren föreslår som utgångspris. Mäklaren anger själv i svarsskrivelse till nämnden att säljaren förväntar sig ett pris på 4 miljoner kronor och att han för säljaren anger troligt slutpris på nivån 3,6—3,7 miljoner kronor.

Nämnden konstaterar att lämnade uppgifter om prisnivåer ska vara vederhäftiga och väl underbyggda. Det är inte visat eller påstått i ärendet att säljaren skulle vara beredd att acceptera ett slutligt pris på nivån 3 miljoner kronor.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden anser inte att fastighetsmäklaren agerat i enlighet med de beslut och rekommendationer som fastställts av Mäklarsamfundet, nämligen att uppdragsgivaren ska ha accepterat utgångspriset som ett tänkbart försäljningspris.

Nämnden beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 7/06

(Beslut 2006-04-26)

Fråga om lockpris

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren förekommer i ett TV-inslag som återger ett besök i en bostadsrätt inför ett föregivet eventuellt förmedlingsuppdrag. Vid de diskussioner som förs beträffande utgångspris uttalar mäklaren att rätt utgångspris medför nog en jättebra budgivning. Det torde vara uppenbart att den uppgivna säljaren förväntar sig ett slutligt pris på nivån 4 miljoner kronor. Mäklaren indikerar dock viss osäkerhet om prisnivån då fastigheten saknar hiss. Det är inte visat i inslaget och inte heller angivits i svaromålet att den föregivna säljaren skulle ha kunnat tänka sig att acceptera ett pris på nivån 3,2 – 3,3 miljoner kronor som mäklaren föreslår som utgångspris.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden anser inte att fastighetsmäklaren agerat i enlighet med de beslut och rekommendationer som fastställts av Mäklarsamfundet, nämligen att uppdragsgivaren ska ha accepterat utgångspriset som ett tänkbart försäljningspris.

Nämnden beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 8/06

(Beslut 2006-06-29)

Fråga om ansvar och kontroll över fastighetsmäklarassistenters arbetsuppgifter samt fråga om penningtvättsinstruktionerna följs

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren förekommer i ett TV-inslag om hur verksamheten bedrivs på det företag där han arbetar. Mäklarsamfundet har en rekommendation om användandet av mäklarassistenter i förmedlingsverksamheten. Av skrivelsen framgår bland annat vilka arbetsmoment som kan delegeras, hur delegation

ska tillgå samt hur mäklarföretagets verksamhet bör vara organiserad med avseende på assistenters förhållanden. Ansvar för assistentens åtgärder i enskilda förmedlingsuppdrag vilar helt på den mäklare som ingått aktuellt uppdrag. I det aktuella fallet har en på företaget verksam assistent uppenbarligen visat att han inte haft tillräckliga kunskaper om sin ställning och yrkesroll.

Nämnden anser att Mäklarsamfundets medlemmar ska ha kontroll och kännedom om vilka regler och rekommendationer som gäller för fastighetsmäklarassistenter samt penningtvättsinstruktionerna. Fastighetsmäklaren har inte klart kunna redogöra för att så är fallet.

Disciplinnämndens beslut

Mäklarsamfundet har utfärdat instruktioner beträffande användandet av fastighetsmäklarassistenter. Av vad som framkommit i ärendet kan nämnden konstatera att dessa instruktioner på ett flertal punkter inte följts av fastighetsmäklaren i sin roll som ansvarig fastighetsmäklare.

Beträffande Mäklarsamfundets instruktioner beträffande penningtvätt punkt 10 är fastighetsmäklare skyldiga att ha rutiner för att förhindra att deras verksamhet utnyttjas för penningtvätt och skall även ansvara för att deras anställda får behövlig information och utbildning. Fastighetsmäklaren har inte vid personlig inställelse i nämnden på direkt fråga kunnat lämna besked om vilka åtgärder som vidtagits beträffande instruktionerna om penningtvätt.

Nämnden beslutar enhälligt att tilldela fastighetsmäklaren varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 9/06

(Beslut 2006-10-18)

Fråga om extern information av kollegors objekt

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit från kollegor att den svarande fastighetsmäklaren använt kollegornas objekt i sin och sitt företags marknadsföring. Den svarande mäklaren har även själv skriftligen begärt att Disciplinnämnden ska pröva huruvida han bryter mot Mäklarsamfundets stadgar § 7.11.10. Anmälan har även inkommit i frågan från det kretsstyrelse i vilken krets mäklaren är tillhörig.

Nämnden har att bedöma om förfarandet kan anses utgöra brott mot Mäklarsamfundets stadgar § 7.11.10. Formuleringen i § 7.11.10 är beslutad på Mäklarsamfundets årsmöte den 19 maj 2006 och Mäklarsamfundets styrelse har i beslut 2006-06-29 tolkat formuleringen i paragrafen så att ...” det inte är acceptabelt att på något sätt publicera eller vidarebefordra kollegas objekt utan dennes medgivande”. Nämnden konstaterar att årsmötesbeslut är demokratiska beslut vilka, vad gäller stadgefrågor, ska antas med kvalificerad majoritet (75%) av de röstberättigade ombuden.

Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den svarande mäklaren bekräftar att han i en s.k. stödtjänst i sin kundvård erbjuder bostadsbevakning till de kunder som genom intresseanmälan (sökuppdrag) får bevakning av bostadsutbudet inom det område kunden begär, oavsett om det är egna eller företagets objekt eller annan kollegas. Andra kollegors objekt särredovisas klart och tydligt såsom

”bostäder på övriga marknaden” med angivande av mäklar företag.

Den svarande mäklaren framför att stadgarnas utformning i denna fråga hindrar medlemmar från att utveckla sina tjänster samt att detta hinder har en negativ inverkan på konkurrensen på marknaden.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden konstaterar först och främst att hänvisningen till konkurrenshinder är helt irrelevant i denna bedömning. Årsmötesbeslutet är ett demokratiskt beslut och nämnden har att bedöma huruvida den svarande fastighetsmäklaren har brutit mot denna paragraf i stadgarna.

Nämnden beslutar tolka stadgarnas utformning i § 7.11.10 så att det inte är acceptabelt att på något sätt publicera eller vidarebefordra kollegas objekt utan kollegans medgivande, ej heller arbeta i ett företag eller samarbeta med ett företag som agerar på detta sätt. Tolkningen är ett ytterligare förtydligande av vad som menas med ”på något sätt”.

Disciplinnämnden konstaterar att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning. Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 10/06

(Beslut 2006-10-18)

Fråga om extern information av kollegors objekt

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit från kollegor att den svarande fastighetsmäklaren använt kollegornas objekt i sin och sitt företags marknadsföring. Den svarande mäklaren har även själv skriftligen begärt att Disciplinnämnden ska pröva huruvida han bryter mot Mäklarsamfundets stadgar § 7.11.10.

Nämnden har att bedöma om förfarandet kan anses utgöra brott mot Mäklarsamfundets stadgar § 7.11.10. Formuleringen i § 7.11.10 är beslutad på Mäklarsamfundets årsmöte den 19 maj 2006 och Mäklarsamfundets styrelse har i beslut 2006-06-29 tolkat formuleringen i paragrafen så att ...” det inte är acceptabelt att på något sätt publicera eller vidarebefordra kollegas objekt utan dennes medgivande”. Nämnden konstaterar att årsmötesbeslut är demokratiska beslut vilka, vad gäller stadgefrågor, ska antas med kvalificerad majoritet (75%) av de röstberättigade ombuden.

Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den svarande mäklaren bekräftar att han sedan 1997 erbjudit information om egna och vissa uppgifter om andra fastighetsmäklares objekt som är till salu i en tjänst till sina kunder. Han framför att stadgarnas utformning i denna del har en konkurrensbegränsade effekt som inte står i enlighet med stadgarnas § 2.1 som säger att Mäklarsamfundets uppgift och ändamål är att tillvarata medlemmarnas intressen samt att verka för sunda affärsförhållanden och god mäklarsed inom fastighetsmäklaryrket och därigenom gagna samhället och allmänheten. Den svarande fastighetsmäklaren menar här att paragrafen 7.11.10 är ett hinder för en effektiv konkurrens och strider mot syftet

med Konkurrenslagens bestämmelser, 1§. Stadgeparagrafen är inte baserad på objektiva kriterier och skall därför anses som ej tillåtet enligt 6 § KL. Villkor som strider mot 6 § KL är ogiltiga enligt 7 § KL.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden konstaterar först och främst att hänvisningarna till konkurrenslagen är helt irrelevanta i denna bedömning. Årsmötesbeslutet är ett demokratiskt beslut och nämnden har att bedöma huruvida den svarande fastighetsmäklaren har brutit mot denna paragraf i stadgarna.

Nämnden beslutar tolka stadgarnas utformning i § 7.11.10 så att det inte är acceptabelt att på något sätt publicera eller vidarebefordra kollegas objekt utan kollegans medgivande, ej heller arbeta i ett företag eller samarbeta med ett företag som agerar på detta sätt. Tolkningen är ett ytterligare förtydligande av vad som menas med "på något sätt".

Disciplinnämnden konstaterar att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning. Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 11/06

(Beslut 2006-10-18)

Fråga om extern information av kollegors objekt

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit från kollegor att den svarande fastighetsmäklaren använt kollegornas objekt i sin och sitt företags marknadsföring.

Nämnden har att bedöma om förfarandet kan anses utgöra brott mot Mäklarsamfundets stadgar § 7.11.10. Formuleringen i § 7.11.10 är beslutad på Mäklarsamfundets årsmöte den 19 maj 2006 och Mäklarsamfundets styrelse har i beslut 2006-06-29 tolkat formuleringen i paragrafen så att ..." det inte är acceptabelt att på något sätt publicera eller vidarebefordra kollegas objekt utan dennes medgivande". Nämnden konstaterar att årsmötesbeslut är demokratiska beslut vilka, vad gäller stadgefrågor, ska antas med kvalificerad majoritet (75%) av de röstberättigade ombuden.

Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den svarande mäklaren bekräftar att han för ett antal år sedan introducerade en webbaserad tjänst tillsammans med ett dataföretag med syfte att underlätta för medlemmarna, de som registrerade sig till tjänsten, att finna ett nytt boende. Den svarande mäklaren poängterar att det inte rör sig om marknadsföring av andra mäklares objekt utan en av marknaden mycket eftertraktad kundtjänst. Fastighetsmäklaren informerar också om att han för ca 1,5 år sedan överlät sina ägarintressen i den webbaserade tjänsten och numera enbart är licenstagare till den programvara som utvecklats i samband därmed.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden konstaterar att mäklaren är ansluten till den webbaserade tjänsten, varifrån bland annat kan

hämtas: "Tjänsten" är ett oslagbart verktyg för dig som funderar på att köpa eller sälja en bostad. Banken innehåller "staden x" och "staden y:s" totala utbud av lägenheter och villor som finns till försäljning. Dessa kan du söka bland, även utan att registrera dig. Via "Tjänsten" kan den bostad du själv har matchas med andra medlemmars önskemål. Du kan få reda på hur många som söker en bostad liknande din egen och tillsammans med "Mäklarföretaget" erbjuda dem en VIP-visning.

Nämnden beslutar tolka stadgarnas utformning i § 7.11.10 så att det inte är acceptabelt att på något sätt publicera eller vidarebefordra kollegas objekt utan kollegans medgivande, ej heller arbeta i ett företag eller samarbeta med ett företag som agerar på detta sätt. Tolkningen är ett ytterligare förtydligande av vad som menas med "på något sätt".

Disciplinnämnden konstaterar att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning. Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 12/06

(Beslut 2006-10-18)

Fråga om uttalanden i media om mäklarkollegor

Detta ärende är upptaget på begäran av Mäklarsamfundets styrelse. Grunden för prövningen är att den i ärendet svarande fastighetsmäklaren har uttalat i ett par tidningsartiklar med bland annat "- Mäklare är ett serviceyrke som vem som helst kan lära sig på ett halvår. Ändå tjänar de mellan 500.000 och 1,2 miljoner kronor per år. Man måste fråga sig om det verkligen är rimligt". Nämnden har här att bedöma om uttalandena kan anses utgöra brott mot Mäklarsamfundets stadgar § 9.1, 1st e) och om medlemmen har uttalat sig offentligt nedsättande om fastighetsmäklarkåren och kollegor.

Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11, 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden konstaterar att uttalandet i media är nedsättande för mäklarkåren där fastighetsmäklaren kopplar orealistiskt höga inkomster till att det enligt mäklarens åsikt endast krävs en kortare utbildning. Den svarande fastighetsmäklaren har dock skriftligen informerat om att uttalandet är en felcitering och att han, på grund av utlandsresa, inte kunnat ge sitt godkännande. Nämnden anser dock att det är ett konsekvent mönster i artiklarna där den svarande fastighetsmäklaren uttalar att mäklarnas höga inkomster inte är till konsumentnytta. Den svarande fastighetsmäklaren har genom sina uttalanden skadat mäklarkåren i sin helhet då verkligheten visar att många mäklare inte kommer i närheten av de lönenivåer som gång på gång anges av fastighetsmäklaren.

Nämnden beslutar tilldela fastighetsmäklaren en erinran för sina uttalanden i media som även innehåller sakfel. Det är viktigt att kontrollera fakta när man uttalar sig i media, vilket inte borde vara några problem med dagens it-teknik.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 9/06 **forts.** (Beslut 2006-12-05)

Fråga om extern information av kollegors objekt

Detta ärende har prövats i nämnden, den 18 oktober 2006, där Disciplinnämnden konstaterat att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och har beslutat att tilldela fastighetsmäklaren varning. Beslutet löd: "Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget."

Disciplinnämnden har enligt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11, 9 och 11.3 att övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Anmälan har inkommit med information om att fastighetsmäklaren inte följt beslutet i dess första del, nämligen att omedelbart upphöra med marknadsföringen av den tjänst han erbjuder. Av material, bl a från hemsidan, framgår att marknadsföringen av söktjänsten fortsatt utan hänsyn till kravet på ett omedelbart upphörande.

Fastighetsmäklaren redovisar muntligen och skriftligen att han tolkat nämndens beslut såsom att han per den 31 december 2006 ska ha upphört med tjänsten. Han har inte förstått innebörden i att med omedelbar verkan upphöra med marknadsföringen av tjänsten.

Fastighetsmäklaren lovar muntligen att han ska efterfölja nämndens beslut att senast den 31 december 2006 upphöra med tjänsten.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden konstaterar först och främst att den svarande fastighetsmäklare begärt utträde ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2006. Mäklarsamfundets stadgar §7.9.3 säger: "Direkt medlem som anmälts till Mäklarsamfundet, kretsstyrelse eller någon av Mäklarsamfundets nämnder kan inte beviljas utträde förrän ärendet slutligt behandlats. Skyldighet som ålagts medlemmen innan utträdet beviljats kvarstår även efter utträdet eller uteslutningen. Kommer ett begärt utträde att fördröjas enligt denna punkt skall inte nya årsavgifter eller serviceersättningar debiteras."

Disciplinnämnden beslutar att beslutet av den 18 oktober 2006 kvarstår och att ärendet ska hållas öppet för bevakning att fastighetsmäklaren upphör med den anmälda tjänsten per den 31 december 2006. Om så sker, enligt det löfte fastighetsmäklaren lämnat, kan utträde beviljas. I annat fall kommer ärendet ånyo att upptas för bedömning vid nästa möte med Disciplinnämnden.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 10/06 **forts.** (Beslut 2006-12-05)

Fråga om extern information av kollegors objekt

Detta ärende har prövats i nämnden, den 18 oktober 2006, där Disciplinnämnden konstaterat att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och har beslutat att tilldela fastighetsmäklaren varning. Beslutet löd: "Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han

erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget.”

Disciplinnämnden har enligt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 att övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Anmälan har inkommit med information om att fastighetsmäklaren inte följt beslutet i dess första del, nämligen att omedelbart upphöra med marknadsföringen av den tjänst han erbjuder. Av material, bl a från hemsidan, framgår att marknadsföringen av söktjänsten fortsatt utan hänsyn till kravet på ett omedelbart upphörande.

Fastighetsmäklaren redovisar skriftligen att han tolkat nämndens beslut såsom att han per den 31 december 2006 ska ha upphört med tjänsten. Han har inte förstått innebörden i att med omedelbar verkan upphöra med marknadsföringen av tjänsten.

Fastighetsmäklaren lovar skriftligen att han ska efterfölja nämndens beslut att senast den 31 december 2006 upphöra med tjänsten.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden konstaterar först och främst att den svarande fastighetsmäklare begärt utträde ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2006. Mäklarsamfundets stadgar §7.9.3 säger: ”Direkt medlem som anmälts till Mäklarsamfundet, kretsstyrelse eller någon av Mäklarsamfundets nämnder kan inte beviljas utträde förrän ärendet slutligt behandlats. Skyldighet som ålagts medlemmen innan utträdet beviljats kvarstår även efter utträdet eller uteslutningen. Kommer ett begärt utträde att fördröjas enligt denna punkt skall inte nya årsavgifter eller serviceersättningar debiteras.”

Disciplinnämnden beslutar att beslutet av den 18 oktober 2006 kvarstår och att ärendet ska hållas öppet för bevakning att fastighetsmäklaren upphör med den anmälda tjänsten per den 31 december 2006. Om så sker, enligt det löfte fastighetsmäklaren lämnat, kan utträde beviljas. I annat fall kommer ärendet ånyo att upptas för bedömning vid nästa möte med Disciplinnämnden.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 11/06 forts. (Beslut 2006-12-05)

Fråga om extern information av kollegors objekt

Detta ärende har prövats i nämnden, den 18 oktober 2006, där Disciplinnämnden konstaterat att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och har beslutat att tilldela fastighetsmäklaren varning. Beslutet löd: ”Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget.”

Disciplinnämnden har enligt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 att övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Nämnden kan konstatera att fastighetsmäklaren inte följt beslutet i dess första del, nämligen att omedelbart upphöra med marknadsföringen av den tjänst han erbjuder. Av material, bl a från hemsidan, framgår att marknadsföringen av söktjänsten fortsatt utan hänsyn till kravet på ett omedelbart upphörande.

Fastighetsmäklaren redovisar muntligen och skriftligen att formuleringen på hemsidan helt saknar grund sedan justeringar skett redan sommaren 2005. I samband med etablering av nytt kontor och justering av webbplats har tyvärr den felaktiga formuleringen återigen publicerats. Detta har nu korrigerats.

Fastighetsmäklaren lovar muntligen att ambitionen är att följa regelverket.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden beslutar att beslutet av den 18 oktober 2006 kvarstår och att ärendet ska hållas öppet för bevakning att fastighetsmäklaren upphör med den anmälda tjänsten per den 31 december 2006.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 13/06

(Beslut 2006-12-05)

Fråga om uteslutning på grund av obetalda avgifter

Detta ärende är upptaget på begäran av Mäklarsamfundets ekonomiansvarige. Fastighetsmäklaren har trots upprepade påminnelser och inkasso inte reagerat. Tredskodom har meddelats av tingsrätten som ålägger fastighetsmäklaren att betala kapitalbelopp jämte ränta, inkassokostnader och rättegångskostnader till Mäklarsamfundets bolag. Fastighetsmäklaren har inte reagerat på kallelse till rättegång.

Enligt Mäklarsamfundets stadgar kan nämnden besluta tilldela medlem erinran, varning eller uteslutning om, § 9.1.f) fastställda årsavgifter och serviceersättningar samt andra särskilt beslutade och utdebiterade avgifter eller försäkringspremier inte erläggs i rätt tid. Då fastighetsmäklaren har betalat kretsavgift och försäkringspremie, kan medlemmen inte uteslutas i kretsstyrelsen och ej heller kan försäkringen sägas upp så att Fastighetsmäklarnämnden kan ålägga honom att teckna ny försäkring för att inte bli avregistrerad som fastighetsmäklare.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden konstaterar att medlemmen kraftigt åsidosatt Mäklarsamfundets stadgar och de skyldigheter han har som medlem. Disciplinnämnden beslutar att fastighetsmäklaren med omedelbar verkan ska uteslutas ur Mäklarsamfundet och att Fastighetsmäklarnämnden ska meddelas detta beslut.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 9/06

forts

(Beslut 2007-02-07)

Fråga om extern information av kollegors objekt

Detta ärende har prövats i nämnden den 18 oktober 2006 där Disciplinnämnden konstaterat att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och har beslutat att tilldela fastighetsmäklaren varning. Beslutet löd: "Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31

december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget.”

Disciplinnämnden har en än gång tagit upp ärendet den 5 december 2006 då nämnden konstaterat att fastighetsmäklaren inte följt ovan nämnda beslut i dess första del, nämligen att omedelbart upphöra med marknadsföringen av den tjänst han erbjuder. Beslutet av den 18 oktober 2006 kvarstår och nämnden beslutar att ärendet ska hållas öppet för bevakning att fastighetsmäklaren upphör med den anmälda tjänsten per den 31 december 2006.

Disciplinnämnden har enligt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 att övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Disciplinnämnden har konstaterat att den svarande fastighetsmäklare begärt men inte kunnat beviljas utträde ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2006. Mäklarsamfundets stadgar §7.9.3 säger: ”Direkt medlem som anmälts till Mäklarsamfundet, kretsstyrelse eller någon av Mäklarsamfundets nämnder kan inte beviljas utträde förrän ärendet slutligt behandlats. Skyldighet som ålagts medlemmen innan utträdet beviljats kvarstår även efter utträdet eller uteslutningen. Kommer ett begärt utträde att fördröjas enligt denna punkt skall inte nya årsavgifter eller serviceersättning debiteras.”

Disciplinnämndens beslut

Nämnden konstaterar att fastighetsmäklaren agerat i enlighet med nämndens tidigare beslut. Nämndens beslut av den 18 oktober 2006 kvarstår och fastighetsmäklaren beviljas utträde ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2006.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 10/06 forts (Beslut 2007-02-07)

Fråga om extern information av kollegors objekt

Detta ärende har prövats i nämnden den 18 oktober 2006 där Disciplinnämnden konstaterat att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och har beslutat att tilldela fastighetsmäklaren varning. Beslutet löd: ”Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget.”

Disciplinnämnden har en än gång tagit upp ärendet den 5 december 2006 då nämnden konstaterat att fastighetsmäklaren inte följt ovan nämnda beslut i dess första del, nämligen att omedelbart upphöra med marknadsföringen av den tjänst han erbjuder. Beslutet av den 18 oktober 2006 kvarstår och nämnden beslutar att ärendet ska hållas öppet för bevakning att fastighetsmäklaren upphör med den anmälda tjänsten per den 31 december 2006.

Disciplinnämnden har enligt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 att övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Disciplinnämnden har konstaterat att den svarande fastighetsmäklare begärt men inte kunnat beviljas utträde ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2006. Mäklarsamfundets stadgar §7.9.3 säger: "Direkt medlem som anmälts till Mäklarsamfundet, kretsstyrelse eller någon av Mäklarsamfundets nämnder kan inte beviljas utträde förrän ärendet slutligt behandlats. Skyldighet som ålagts medlemmen innan utträdet beviljats kvarstår även efter utträdet eller uteslutningen. Kommer ett begärt utträde att fördröjas enligt denna punkt skall inte nya årsavgifter eller serviceersättningar debiteras."

Disciplinnämndens beslut

Nämnden konstaterar att fastighetsmäklaren agerat i enlighet med nämndens tidigare beslut. Nämndens beslut av den 18 oktober 2006 kvarstår och fastighetsmäklaren beviljas utträde ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2006.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 11/06 **forts** (Beslut 2007-02-07)

Fråga om extern information av kollegors objekt

Detta ärende har prövats i nämnden, den 18 oktober 2006, där Disciplinnämnden konstaterat att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och har beslutat att tilldela fastighetsmäklaren varning. Beslutet löd: "Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget."

Disciplinnämnden har än en gång tagit upp ärendet den 5 december 2006 då nämnden konstaterat att fastighetsmäklaren inte följt ovan nämnda beslut i dess första del, nämligen att omedelbart upphöra med marknadsföringen av den tjänst han erbjuder. Beslutet av den 18 oktober 2006 kvarstår och nämnden beslutar att ärendet ska hållas öppet för bevakning att fastighetsmäklaren upphör med den anmälda tjänsten per den 31 december 2006.

Disciplinnämnden har enligt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 att övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden kan konstatera att fastighetsmäklaren, i enlighet med nämndens tidigare beslut, per den 31 december 2006 upphört att marknadsföra den tjänst han tidigare erbjudit och även upphört med marknadsföring av kollegors objekt utan deras medgivande. Fastighetsmäklaren anses därmed agera i enlighet med Mäklarsamfundets stadgar.

Nämndens beslut av den 18 oktober 2006 kvarstår och ärendet lämnas härmed utan vidare påföljd.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 1/07

(Beslut 2007-03-14)

Fråga om upprättande av servitutsavtal samt information beträffande avtalets omfattning och innebörd

Ansvarsnämnden har i beslut 2006-11-29 (ärende AN 7/06) konstaterat att fastighetsmäklaren åtagit sig att upprätta ett servitutsavtal utan att ha tillräckliga kunskaper. Avtalet har dessutom upprättats en knapp månad innan mäklaren erhöll förmedlingsuppdrag och utgör därför ett särskilt konsultationsuppdrag som normalt inte kan anses ingå i ett sedermera tillkommande förmedlingsuppdrag. I enlighet med mäklaretiska regler borde mäklaren ha hänvisat säljarna till sakkunnig.

Ansvarsnämnden har beslutat att mäklaren brutit såväl mot god mäklarsed som mäklaretiska regler och har överlämnat ärendet för bestämmande av påföljd.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning.

DN 2/07

(Beslut 2007-04-25)

Beslut om disciplinära åtgärder för de medlemmar som inte fullgjort antal stadgade utbildningsdagar

Nämnden går igenom föreliggande listor på de medlemmar som resterar med utbildningsdagar från 2005 och 2006.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden beslutar att tilldela samtliga de fastighetsmäklare som inte har uppfyllt stadgekravet för 2005 och 2006 i rätt tid en erinran och beslutar vidare att medlemmen per den 31 december 2007 ska ha genomfört samtliga upplupna utbildningsdagar samt de två stadgade utbildningsdagarna för 2007.

En förnyad genomgång av utbildningskravet kommer att genomföras i början av 2008.

DN 3/07

(Beslut 2007-10-23)

Fråga om fingerade budgivningslistor

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Av tidningsklipp och ärendehandlingarna framgår att mäklaren har lämnat ut en budgivningslista i en specifik bostadsaffär där mäklaren hade förmedlingsuppdrag. Listan är framtagen ur ett mäklarsystem där mäklaren har möjlighet att även föra egna anteckningar. Eftersom budgivningslistan offentliggjorts i media har också personer på listan återkommit med beskedet att de ej deltagit i någon budgivning, utan endast visat intresse för fastigheten. Det framgår dock inte av handlingarna eller omständigheterna i övrigt att mäklaren på något sätt använt sina anteckningar för att pressa upp priset i en budgivning.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden kan först och främst konstatera att mäklaren ej varit konsekvent när han fört in anteckningar respektive faktiskt angivna bud. Mäklaren har lämnat ut sitt arbetsdokument till uppdragsgivaren. Trots information om anteckningarna har dessa misstolkats.

Nämnden anser inte att mäklaren förfarit uppsåtligen eller bidragit till fejkad budgivning. Nämnden anser dock att mäklaren förfarit oaktsamt varvid mäklaren tilldelas en erinran.

DN 4/07

(Beslut 2007-10-23)

Fråga om oaktsamhet

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Av tidningsklipp och av svarsskrivelse framgår att mäklaren har dömts för skattebrott i mars 2007 för att mäklaren under större delen av 2003 ej redovisat mervärdesskatt. Mäklaren har erkänt brister i momsredovisningen på grund av nyetablering av rörelse och stor arbetsbörda. Mäklaren har framfört att ingen kund dock har kommit till skada.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden konstaterar att mäklaren upprepade tillfällen under den period som skattemyndigheten kontrollerat har bortprioriterat momsredovisningen. Nämnden anser att denna upprepning är grov oaktsamhet och tilldelar fastighetsmäklaren varning.

DN 5/07

(Beslut 2007-10-23)

Fråga om barnpornografibrott är förenligt med Mäklarsamfundets stadgar

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren förekommer i ett par artiklar i media, vari framkommer att mäklaren åtalats för barnpornografibrott. Nämnden har även tagit del av Åklagarmyndighetens ansökan om stämning. Av tidningsartiklarna och förundersökningsprotokollet framgår att mäklaren innehaft ett mycket stort antal bilder lagrade på sin dators hårddisk samt ett antal bilder i papperskopior i sin portfölj som upphittats på allmän plats och inlämnats till polisen. I förundersökningen framgår att mäklaren erkänner innehav av samtliga bilder men att han förnekar brott.

Nämnden har inhämtat informationen att fastighetsmäklaren har begärt avsked från sin tjänst och att det mäklarföretag mäklaren varit anställd i anmält ärendet till Fastighetsmäklarnämnden. Mäklaren har i svaromål till Disciplinnämnden inte lämnat någon redogörelse utan begärt utträde ur Mäklarsamfundet med omedelbar verkan. Enligt Mäklarsamfundets stadgar, § 7.9.3, kan utträde inte beviljas medlem som är föremål för utredning i någon av

Mäklarsamfundets nämnder. Fastighetsmäklaren är informerad om detta.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden konstaterar att mäklaren i förundersökningen erkänner innehav av samtliga bilder men förnekar brott. Vidare konstaterar nämnden att oavsett om mäklaren döms för det åtalade brottet är förfarandet så allvarligt att nämnden har att bedöma om mäklaren brutit mot Mäklarsamfundets stadgar.

Nämnden beslutar att fastighetsmäklaren utesluts ur Mäklarsamfundet med omedelbar verkan. Beslutet grundar sig på att mäklaren erkänt i åklagarens framställan att han innehaft bilderna. En ledamot meddelar avvikande mening till nämndens beslut då han anser att ställningstagande först kan ske efter det att dom fallit.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 1/08

(Beslut 2008-02-06)

Beslut om disciplinära åtgärder för de medlemmar som inte fullgjort antal stadgade utbildningsdagar

Nämnden går igenom föreliggande listor på de medlemmar som resterar med utbildningsdagar från 2005, 2006 och 2007.

De ledamöter som 2005 och 2006 hade fler än 3 upplupna utbildningsdagar tilldelades erinran vid Disciplinnämndens möte 2007-04-25. I beslutet framgår också att ledamöterna ska ha genomfört samtliga upplupna utbildningsdagar samt de två stadgade utbildningsdagarna för 2007. I brev 2007-05-23 informerades dessa ledamöter om Disciplinnämndens beslut samt om dispensregler och möjligheten att få extern kurs godkänd.

De ledamöter som 2005 och 2006 hade 1 eller 2 upplupna utbildningsdagar erhöll påminnelsebrev från Mäklarsamfundet Utbildning 2007-04-19 om detta samt information om dispensregler och möjligheten att få extern kurs godkänd.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden beslutar att tilldela samtliga de fastighetsmäklare som inte har uppfyllt stadgekravet för 2005, 2006 och 2007 i rätt tid en varning och beslutar vidare att medlemmen per den 31 december 2008 ska ha genomfört samtliga upplupna utbildningsdagar samt de två stadgade utbildningsdagarna för 2008.

De medlemmar som inte följer Disciplinnämndens beslut kommer med automatik att uteslutas ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2008.

Beslutet är omedelbart justerat.

DN 3/08

(Beslut 2008-04-17)

Fråga om redbarhet

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i beslut från Fastighetsmäklarnämnden. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11, 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och

beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Mäklaren har anmälts av Skatteverket till Fastighetsmäklarnämnden. Skatteverket har sammanfattningsvis anfört att mäklarprovisioner om 323 060 kr inte har redovisats hos bolaget, att differenser mellan redovisad mervärdesskatt i lämnade skattedeklarationer och i bokföringen för år 2001 har konstaterats, att privata kostnader om 20 245 kr har kostnadsförts hos bolaget samt att bolaget under år 2000 redovisat inköp av motorbåt med diverse driftkostnader förutom bensinkostnader, kostnader som verket bedömt utgöra förmån av fri båt.

Skatteverket har vidhållit sitt beslut genom omprövningsbeslut 2003. Länsrätten och Kammarrätten har inte ändrat Skatteverkets beslut avseende mervärdesskatt, båtinköp m.m. samt de skattetillägg som mäklaren påförts avseende de oredovisade provisionsintäkterna. Mäklaren har överklagat Kammarrättens dom till Regeringsrätten. Förekomsten av oredovisade provisioner är dock inte tvistiga. Regeringsrätten har inte beviljat prövningstillstånd.

Fastighetsmäklarnämnden har meddelat fastighetsmäklaren varning 2007. Beslutet är överklagat till Länsrätten 2008.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden kan konstatera av handlingarna att det är klarlagt att mäklaren har haft oredovisade intäkter i sin mäklarverksamhet.

Nämnden beslutar tilldela fastighetsmäklaren varning.

DN 5/08

(Beslut 2008-04-17)

Fråga om handel med fastighet och skattebrott

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i beslut från Fastighetsmäklarnämnden. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11, 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Fastighetsmäklarnämnden har meddelat fastighetsmäklaren varning 2007 för handel med egen fastighet samt för skattebrott.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden kan konstatera av handlingarna att det är klarlagt att mäklaren har haft oredovisade intäkter i sin mäklarverksamhet och för detta har mäklaren dömts till villkorlig dom samt fått varning av Fastighetsmäklarnämnden.

Mäklaren framför i sin svarsskrivelse till nämnden att han ovetande brutit mot bestämmelsen i mäklarlagen om handel med egen fastighet, men så snart felet uppdagats, inom en veckas tid, ändrat annonseringen och även lämnat uppdraget att försälja fastigheten till annan fastighetsmäklare.

Nämnden beslutar tilldela fastighetsmäklaren erinran.

DN 9/08

(Beslut 2008-09-24)

Fråga om köp av sexuell handling av barn m.m.

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av att dom meddelats i Stockholms tingsrätt 2008-09-22. Domen har inte överklagats. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 ska övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Fastighetsmäklaren har dömts för allvarlig brottslighet för vilka fängelse kan följa som påföljd. Av fem åtalpunkter har fastighetsmäklaren erkänt tre. I två fall gäller det köp av sexuell handling av barn och ett försök till koppleri avseende en minderårig flicka. De brott som den aktuella fastighetsmäklaren gjort sig skyldig till har inte skett inom ramen för ett förmedlingsuppdrag, men är sådana att fastighetsmäklarens redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden beslutar att fastighetsmäklaren utesluts ur Mäklarsamfundet med omedelbar verkan. Beslutet grundar sig på att fastighetsmäklaren erkänt vissa av åtalpunkterna och vid en samlad bedömning och utifrån extensiv tolkning av registreringskraven kan fastighetsmäklaren inte anses lämplig som ledamot i Mäklarsamfundet och bör därför uteslutas.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 8/08

(2008-12-15)

Fråga om stadgebrott

Disciplinnämnden har mottagit begäran om nämndens prövning avseende brott mot Mäklarsamfundets stadgar, då den anmälde mäklaren inte har följt beslut i Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd såsom skiljenämnd.

Medlem i Mäklarsamfundet är enligt Mäklarsamfundets stadgar skyldig att iaktta redbarhet och skicklighet samt att ställa sig till efterrättelse i lag föreskriven bokföringsskyldighet och för branschen gällande lagar och författningar samt praxis. Enligt Mäklarsamfundets Etiska Regler ska fastighetsmäklare iaktta fastighetsmäklarlagen, utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed.

Disciplinnämnden kan konstatera att mäklaren begärt omprövning av skiljenämndens beslut, men att Ansvarsnämnden lämnat begäran utan åtgärd då man konstaterat att beslut i skiljeärende inte kan överklagas och omgående ska efterföljas av ledamot. Beslut av skiljenämnden är skiljedom enligt lag (1991:116) om skiljeförfarande och därmed slutlig och inte omprövningsbar.

Ärende i nämnden ska före beslut beredas, varvid medlem vars sak ska behandlas ska ges tillfälle till yttrande inom viss förelagd tid. Sådan begäran om yttrande ska anses ha kommit mäklaren tillhanda om den skickas till den adress som mäklaren senast anmält till Mäklarsamfundets register. Ärende får alltid avgöras oaktat mäklaren inte avhört när yttrande begärts enligt ovan och fristen, som minst måste vara fjorton dagar, förlöpt. Nämnden har tillskrivit den anmälde mäklaren den 15 augusti 2008 och begärt skriftlig redogörelse i ärendet. Mäklaren har inte hört sammat begäran och inte inkommit med svarsskrivelse.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden konstaterar att medlem i Mäklarsamfundet är skyldig att följa Ansvarsnämndens beslut, beslut som Ansvarsnämnden fattat i egenskap av skiljenämnd samt beslut som fattats av Disciplinnämnden enligt Mäklarsamfundets stadgar. Vidare stadgas att medlem är skyldig att snarast besvara skrivelse från Mäklarsamfundet eller kretsstyrelse samt skrivelser från Fastighetsmäklarnämnden i anledning av mäklarlagen.

Den anmälda mäklaren har inte i någon punkt i detta ärende följt stadgarna. Noteras även att mäklaren är auktoriserad ledamot och att det i stadgarna framgår att för bibehållande av auktorisation åligger det ledamoten att följa Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler.

Nämnden beslutar att fastighetsmäklaren utesluts ur Mäklarsamfundet med omedelbar verkan.

Beslutet ska meddelas Mäklarsamfundets Auktorisationsnämnd.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 12/08

(Beslut 2008-12-15)

Fråga om stadgebrott

Medlem i Mäklarsamfundet är enligt Mäklarsamfundets stadgar skyldig att iaktta redbarhet och skicklighet samt att ställa sig till efterrättelse i lag föreskriven bokföringsskyldighet och för branschen gällande lagar och författningar samt praxis. Enligt Mäklarsamfundets Etiska Regler ska fastighetsmäklare iaktta fastighetsmäklarlagen, utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed.

Detta ärende har öppnats ex officio.

Mäklaren meddelades våren 2008 varning för skattebrott, bristande id-kontroll samt brister i upprättade dokument av Fastighetsmäklarnämnden. Av handlingarna i FMN:s beslut framgår att det är klarlagt att mäklaren brutit i identitetskontrollen i ett av de av FMN granskade förmedlingsuppdragen. Mäklaren har härigenom brutit mot reglerna i 4 § lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt. Beslutet är överklagat till Länsrätten. Ärendet ligger öppet i Länsrätten. Länsrätten avslog begäran om muntlig förhandling.

Mäklaren är dömd i Svea HovR för skattebrott 2007. Av handlingarna i ärendet är det klarlagt att brottsligheten är direkt hänförlig till hans fastighetsmäklarverksamhet. Gärningarna ligger visserligen långt tillbaka i tiden, men är av allvarlig beskaffenhet. Hovrättsdomen är överklagad till HD, vilka inte beviljade prövningstillstånd. Påföljden stannade vid villkorlig dom och samhällstjänst 100 timmar. Om fängelse istället valts som påföljd hade 3 månader dömts ut.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden beslutar att tilldela fastighetsmäklaren en varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

Fråga om stadgebrott

Medlem i Mäklarsamfundet är enligt Mäklarsamfundets stadgar skyldig att iaktta redbarhet och skicklighet samt att ställa sig till efterrättelse i lag föreskriven bokföringsskyldighet och för branschen gällande lagar och författningar samt praxis. Enligt Mäklarsamfundets Etiska Regler ska fastighetsmäklare iaktta fastighetsmäklarlagen, utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed.

Detta ärende har öppnats ex officio.

Med anledning av en anmälan från skatteverket vidtog Fastighetsmäklarnämnden en utvidgad granskning av mäklarens verksamhet. FMN meddelade varning med anledning av vad som framkommit vid skatterevisionen, då det är klarlagt att de oredovisade intäkterna är hänförliga till mäklarens verksamhet och medför att mäklarens redbarhet och lämplighet kan ifrågasättas, samt på grund av bristande id-kontroll. Beslut meddelades våren 2008. Beslutet har vunnit laga kraft.

Vid en samlad bedömning av vad som framkommit i ärendet har mäklaren åsidosatt Mäklarsamfundets stadgar och god fastighetsmäklarsed.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden beslutar att tilldela fastighetsmäklaren en varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

Beslut om att återkalla beslut om uteslutning

Disciplinnämnden har den 6 februari 2008 beslutat tilldela samtliga de fastighetsmäklare som inte har uppfyllt stadgekravet om två utbildningsdagar per år 2005, 2006 och 2007 i rätt tid en varning och vidare beslutat att medlemmen per den 31 december 2008 ska ha genomfört samtliga upplupna utbildningsdagar samt de två stadgade utbildningsdagarna för 2008. De medlemmar som inte följer Disciplinnämndens beslut kommer med automatik att uteslutas ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2008.

Mäklarsamfundets årsmöte beslutade den 21 november 2008 om stadgeändring vad avser utbildningskravet. Den nya lydelsen, från 1 januari 2009, är:

”7.12 Direkt medlems skyldigheter;

7.12.16 ska årligen genomgå fortbildning och på begäran kunna uppvisa kursintyg”

Efter stadgeändringen anges inte fortbildningens omfattning. Medlem ska från och med årsskiftet 2008/2009 själv föra dokumentation över genomförd fortbildning som inte skett i Mäklarsamfundets regi. På begäran ska kursintyg uppvisas. Stickprovskontroller kommer att göras årligen. Deltagande i av Mäklarsamfundet arrangerade utbildningar registreras automatiskt och hittas under ”Kurshistorik” på Mina Sidor på www.maklarsamfundet.se /För fastighetsmäklare.

I anledning av stadgeändringen beslutar Disciplinnämnden att återkalla beslutet om att med automatik utesluta de

medlemmar som inte fullföljt utbildningskravet fram till den 31 december 2008.

Beslutet är omedelbart justerat.

DN 8/08

(Beslut 2009-02-04)

Fråga om stadgebrott

Begäran om omprövning av nämndens beslut 2008-12-15 har inkommit.

Disciplinnämnden är ett organ inom Mäklarsamfundet som beslutar om disciplinär påföljd mot medlem, som bedömts att i sin yrkesutövning inte efterfölja Mäklarsamfundets stadgar, etiska regler, rekommendationer eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem. Påföljderna är erinran, varning eller uteslutning.

Nämnden konstaterar först och främst att Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd 2008-05-20 bedömt i en skiljenämndsprövning där den, i det ärendet, anmälade fastighetsmäklaren tilldömts rätten till provision. Ansvarsnämndens skiljenämndsbeslut kan inte överklagas och inte omprövas då beslutet är en slutlig skiljedom.

Mäklarsamfundets Disciplinnämnd har 2008-08-14 mottagit begäran om nämndens prövning då den i Ansvarsnämndsärendet förlorande fastighetsmäklaren inte följt Ansvarsnämndens beslut att omgående mot erhållande av faktura betala provision till den i ärendet vinnande fastighetsmäklaren. Disciplinnämnden har inte att bedöma i sakfrågan i Ansvarsnämndens ärende.

Om det i ärende som tidigare avgjorts av Disciplinnämnden åberopas ny omständighet, som sannolikt skulle ha lett till annan utgång, kan nämnden besluta att ta upp ärendet till omprövning. Skäl till sådan omprövning föreligger dock inte om omständighet före nämndens tidigare avgörande var känt för den part som nu åberopar den. Nämnden kan även besluta om omprövning av ärende om den finner att dess tidigare beslut är uppenbart oriktigt.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden kan konstatera att oaktat fastighetsmäklaren ställt skrivelser till Ansvarsnämnden i stället för Disciplinnämnden och anser sig ha besvarat nämndens skrivelse 2008-08-15 åberopas inga nya sakomständigheter som skulle ändra nämndens beslut om uteslutning på grund av stadgebrottet att inte följa Ansvarsnämndens beslut.

Med hänsyn härtill finner nämnden att grund för omprövning inte föreligger, varför nämnden beslutar avslå fastighetsmäklarens begäran om omprövning.

DN 11/08

(Beslut 2009-02-04)

Fråga om bokföringsbrott

Medlem i Mäklarsamfundet är enligt Mäklarsamfundets stadgar skyldig att iakttaga redbarhet och skicklighet samt att ställa sig till efterrättelse i lag föreskriven bokföringsskyldighet och för branschen gällande lagar och författningar samt praxis. Enligt Mäklarsamfundets Etiska regler ska fastighetsmäklare iaktta fastighetsmäklarlagen, utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed.

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ då fastighetsmäklaren varnades i Fastighetsmäklarnämnden våren 2008. Beslutet har vunnit laga kraft. Fastighetsmäklaren är dömd i Göteborgs TR för

bokföringsbrott 2006. Påföljden blev villkorlig dom och dagsböter. Domen har vunnit laga kraft.

Disciplinnämndens beslut

Fastighetsmäklaren har betalat samtliga påförda skatter och tillägg och har således ingen skuld i ärendet eller på annat sätt restförd hos kronofogdemyndigheten. Fastighetsmäklaren har varit verksam som mäklare sedan 1997.

Nämnden konstaterar dock att fastighetsmäklaren av oaktsamhet har gjort sig skyldig till bokföringsbrott vilket varit direkt hänförligt till hans verksamhet som fastighetsmäklare. Fastighetsmäklaren har härigenom brutit mot Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler.

Nämnden beslutar tilldela fastighetsmäklaren en varning.

DN 14/08

(Beslut 2009-02-04)

Fråga om skattebrott

Medlem i Mäklarsamfundet är enligt Mäklarsamfundets stadgar skyldig att iakttaga redbarhet och skicklighet samt att ställa sig till efterrättelse i lag föreskriven bokföringsskyldighet och för branschen gällande lagar och författningar samt praxis. Enligt Mäklarsamfundets etiska regler ska fastighetsmäklare iaktta fastighetsmäklarlagen, utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed.

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av att dom meddelats i Helsingborgs tingsrätt hösten 2008. Domen har vunnit laga kraft. De brottsliga gärningarna bestod i att fastighetsmäklaren uppsåtligen lämnade oriktig uppgift till Skatteverket för taxeringsåren 2005 och 2006. Han underlät att deklarerar delar av inkomst av tjänst för inkomståren 2004 och 2005. Fastighetsmäklaren har även uppsåtligen lämnat oriktig uppgift till Skatteverket genom att redovisa mervärdeskatt och arbetsgivaravgifter med för lågt belopp för vissa redovisningsperioder under 2004 och 2005. Fastighetsmäklaren har erkänt gärningarna. Tingsrätten bestämde påföljden till villkorlig dom förenad med samhällstjänst i 160 timmar. Om fängelse hade valts som påföljd skulle fängelse 6 månader ha dömt ut.

Disciplinnämndens beslut

Vid en samlad bedömning av vad som framkommit av handlingarna i ärendet har fastighetsmäklaren åsidosatt Mäklarsamfundets stadgar, etiska regler och god fastighetsmäklarsed.

Nämnden beslutar tilldela fastighetsmäklaren en varning.

DN 1/10

(Beslut 2010-06-16)

Fråga om bristande handhavande av klientmedel.

Medlem i Mäklarsamfundet är enligt Mäklarsamfundets stadgar skyldig att iaktta redbarhet och skicklighet samt att följa för branschen gällande lagar och författningar samt anslutande praxis. Enligt Mäklarsamfundets etiska regler ska fastighetsmäklare iaktta fastighetsmäklarlagen, utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed.

Detta ärende är upptaget av Disciplinnämnden på eget initiativ, sedan det kommit till nämndens kännedom att fastighetsmäklaren misskött sig i sin mäklartjänst.

I ärendet har framkommit att fastighetsmäklaren vid förmedling av ett fritidshus, mottagit avtalad handpenning i deposition med redovisningsskyldighet enligt det depositionsavtal som träffats samtidigt med köpekontraktet. Depositionen har skett med anledning av att upprättat köpekontrakt innehållit ett sk besiktningsvillkor. Redovisning av handpenningen till berättigad part, som i detta fall varit säljaren, har sedermera inte skett, vare sig vid den tidpunkt som föreskrivits i depositionsavtalet eller då begäran om utbetalning framställts från säljaren några dagar före tillträdesdagen. Fastighetsmäklaren har därvid uppgivit att förmåga saknats att utbetala beloppet. Sedan skadeståndskrav framförts från säljaren och fastighetsmäklaren medgivit kravet, har säljarens krav reglerats via Mäklarsamfundets kollektiva ansvarsförsäkring.

Säljaren har inte själv velat inge anmälan om disciplinära åtgärder mot fastighetsmäklaren och inte heller velat göra polisanmälan.

Fastighetsmäklaren har i ingivet yttrande till Disciplinnämnden vidgått de faktiska omständigheterna och medgivit oaksamhet vid handhavandet av den deponerade handpenningen. Hon har uppgivit att hon varit övertygad om att handpenningen utbetalats till säljaren, men senare förstått att detta inte skett och att hon gjort fel.

Disciplinnämndens beslut

Av de faktiska och av fastighetsmäklaren medgivna omständigheterna i ärendet, framgår att fastighetsmäklaren på ett otillåtet sätt förfogat över deponerade medel och inte varit i stånd att i föreskriven ordning redovisa det deponerade beloppet när tidpunkten för redovisning inträtt.

Disciplinnämnden finner att fastighetsmäklaren agerande utgör ett uppenbart och grovt åsidosättande av Mäklarsamfundets stadgar, etiska regler och god fastighetsmäklarsed. Åsidosättandet är särskilt allvarligt då det har direkt koppling till förmedlingsverksamheten och innebär ett missbruk av den förtroendeställning som fastighetsmäklaren anförtrots av parterna. Sammantaget finner nämnden inte att annan påföljd än uteslutning kan komma i fråga.

Disciplinnämnden beslutar att utesluta fastighetsmäklaren ur Mäklarsamfundet med omedelbar verkan.

Beslutet ska meddelas Fastighetsmäklarnämnden.

DN 1/12 A

(Beslut 2012-08-22)

Fråga om ledamots skyldighet att besöka förmedlingsobjektet före eller i anslutning till att förmedlingsuppdraget ingås.

Enligt Mäklarsamfundets stadgar, p 10.3, har Disciplinnämnden att bedöma om medlem i sin yrkesutövning brutit mot Mäklarsamfundets etiska regler, stadgar eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem. Disciplinnämnden kan, då skäl härtill föreligger, besluta om erinran, varning eller uteslutning.

Under rubriken *Medlems skyldigheter* i Mäklarsamfundets stadgar, p 7.12.1.2, föreskrivs som krav på mäklaren vid utförande av mäklartjänsten att denne ska besöka förmedlingsobjektet före eller i anslutning till att förmedlingsuppdraget ingås.

Då Disciplinnämnden funnit skäl att ifrågasätta om denna skyldighet iakttas vid tillhandahållande av en s.k. nätmäklartjänst, har nämnden på eget initiativ beslutat inleda en utredning kring detta, rörande de medlemmar som vid en sökning på internet befunnits saluföra en mäklartjänst under benämningen nätmäklartjänst, internetmäklare,

distansmäklare eller liknande.

Den i ärendet aktuella medlemmen, har befunnits saluföra en sådan förmedlingstjänst och har därför ombetts inkomma med skriftligt yttrande med redogörelse för hur förmedlingstjänsten är utformad i detta avseende och kompletteringsvis med uppgift om i hur stor utsträckning besöket utförs av mäklarassistent eller annat ombud.

Medlemmen har till nämnden inkommit med begärda yttranden.

Medlemmen har därutöver varit närvarande vid nämndens sammanträde och givits möjlighet att förtydliga och förklara de i skrift lämnade uppgifterna, samt svara på frågor från nämndens ledamöter.

Disciplinnämndens överväganden

Enligt fastighetsmäklarlagens förarbeten och gällande praxis, främst Kammarrättens i Stockholm dom 2011-12-06, i mål 7170-10, är det oförenligt med god fastighetsmäklarsed att fastighetsmäklaren regelmässigt underlåter att personligen eller genom annan besöka förmedlingsobjektet. Utgångspunkten för inställningen är att det åligger mäklaren att bilda sig en egen uppfattning om objektet.

Mäklarsamfundets stadgar i denna del går längre genom att det där föreskrivs som ett krav att besöket på förmedlingsobjektet ska ombesörjas av medlemmen själv.

Disciplinnämnden kan således konstatera att en medlem som regelmässigt underlåter att personligen eller genom annan, besöka förmedlingsobjektet agerar i strid med såväl god fastighetsmäklarsed som Mäklarsamfundets stadgar, medan en underlåtenhet att personligen utföra besöket i vart fall skulle kunna sägas innebära ett åsidosättande av Mäklarsamfundets stadgar.

Vid en bedömning i denna senare del anser dock Disciplinnämnden att en undantagslös tillämpning av den ståndpunkt stadgarna föreskriver, utan utrymme att beakta omständigheter i det enskilda fallet, liksom om underlåtenheten skett frekvent eller inte, skulle bära för långt.

Om en medlem däremot kan konstateras erbjuda eller befinns tillhandahålla en förmedlingstjänst där det personliga besöket av förmedlingsobjektet regelmässigt eller i en inte obetydligt utsträckning utmönstrats och medlemmen istället låter besöket utföras av mäklarassistent eller annat ombud, finner Disciplinnämnden skäl att göra en annan bedömning. En sådan förmedlingstjänst anser nämnden stå i klar strid med gällande stadgar och föranleda disciplinärt ingripande från nämndens sida.

Av utredningen i det aktuella ärendet finner Disciplinnämnden anledning notera följande.

De förmedlingar som prövades inom ramen för Kammarrättens i Stockholm mål 7170-10 handlades av medlemmen och i samtliga fall är det klarlagt att han vare sig personligen eller genom annan besökte förmedlingsobjekten. Förmedlingarna ägde rum mellan den 1 januari och 30 juni 2008.

I yttranden har medlemmen framhållit att han numera, vid vad han betecknar distansuppdrag, alltid tillser att förmedlingsobjektet besöks av honom själv eller via ett ombud. På förfrågan om i vilken utsträckning besöket utförts av ombud har Medlemmen uppgivit av så varit fallet i åtta av totalt tjugofyra distansuppdrag under 2011 och fram till i slutet av maj 2012, i tre av totalt arton uppdrag. Han har vidare uppgivit att han framöver avser att främst arbeta på "traditionellt vis" och endast undantagsvis "på distans".

Av vad som framkommit i ärendet finner Disciplinnämnden inledningsvis klarlagt att Medlemmen under 2008 genomfört ett flertal förmedlingar där vare sig han själv eller något ombud för honom, besökt fastigheten. Förfarandet

strider klart mot både god fastighetsmäklarsed och Mäklarsamfundets dåvarande stadgar. Vidare konstateras att Medlemmen i tiden därefter i en inte obetydlig utsträckning genomfört förmedlingar där besöket inte utförts personligen, utan enbart genom ombud och det enligt vad han själv beskrivits som en genomtänkt modell för förmedlingstjänst inom det mäklarföretag där Medlemmen delvis varit verksam. Disciplinnämnden anser därmed att hans förmedlingstjänst står i strid med Mäklarsamfundets nuvarande stadgar vilket sammantaget föranleder beslut om disciplinär åtgärd.

Disciplinnämnden har såvitt avser påföljden övervägt uteslutning av medlemmen. Med hänsyn taget till den förhållandevis långa tid som förflutit sedan de förmedlingar medlemmen varnades för enligt Kammarrättens dom och då medlemmen uppgivit att distansuppdragen framöver med största sannolikhet kommer vara en marginell del av hans verksamhet och då kommer att förenas med personligt besök, väljer Disciplinnämnden dock att stanna vid att meddela medlemmen varning.

Med hänsyn till att påföljdsvalet delvis grundas på medlemmens uppgifter om kommande verksamhet, avser nämnden att bevaka medlemmens fortsatta efterlevnad av stadgarna.

Nämnden kan komma att inleda förnyad granskning om skäl till det senare skulle befinnas föreligga.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden tilldelar medlemmen varning.

DN 1/12 B

(Beslut 2012-08-22)

Fråga om ledamots skyldighet att besöka förmedlingsobjektet före eller i anslutning till att förmedlingsuppdraget ingås.

Enligt Mäklarsamfundets stadgar, p 10.3, har Disciplinnämnden att bedöma om medlem i sin yrkesutövning brutit mot Mäklarsamfundets etiska regler, stadgar eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem. Disciplinnämnden kan, då skäl härtill föreligger, besluta om erinran, varning eller uteslutning.

Under rubriken *Medlems skyldigheter* i Mäklarsamfundets stadgar, p 7.12.1.2, föreskrivs som krav på mäklaren vid utförande av mäklartjänsten att denne ska besöka förmedlingsobjektet före eller i anslutning till att förmedlingsuppdraget ingås.

Då Disciplinnämnden funnit skäl att ifrågasätta om denna skyldighet iakttas vid tillhandahållande av en s.k. nätmäklartjänst, har nämnden på eget initiativ beslutat inleda en utredning kring detta rörande de medlemmar som vid en sökning på internet befunnits saluföra en mäklartjänst under benämningen nätmäklartjänst, internetmäklare, distansmäklare eller liknande.

Den i ärendet aktuella medlemmen har befunnits saluföra en sådan förmedlingstjänst och har därför ombetts inkomma med skriftligt yttrande med redogörelse för hur förmedlingstjänsten är utformad i detta avseende och kompletteringsvis med uppgift om i hur stor utsträckning besöket utförs av mäklarassistent eller annat ombud.

Medlemmen har till nämnden inkommit med begärda yttranden. Medlemmen har erbjudits möjlighet att närvara vid nämndens sammaträde, men inte svarat på nämndens förfrågan.

Disciplinnämndens överväganden

Enligt fastighetsmäklarlagens förarbeten och gällande praxis, främst Kamrarrättens i Stockholm dom 2011-12-06, i mål 7170-10, är det oförenligt med god fastighetsmäklarsed att fastighetsmäklaren regelmässigt underlåter att personligen eller genom annan besöka förmedlingsobjektet. Utgångspunkten för inställningen är att det åligger mäklaren att bilda sig en egen uppfattning om objektet.

Mäklarsamfundets ståndpunkt i denna del går längre genom att det i stadgarna föreskrivs som ett krav att besöket på förmedlingsobjektet ska ombesörjas av medlemmen själv.

Disciplinnämnden kan således konstatera att en fastighetsmäklare som regelmässigt underlåter att personligen eller genom annan, besöka förmedlingsobjektet agerar i strid med såväl god fastighetsmäklarsed som Mäklarsamfundets stadgar, medan att redan en underlåtenhet att personligen utföra besöket innebär ett åsidosättande av Mäklarsamfundets stadgar.

Vid en bedömning i denna senare del anser dock Disciplinnämnden att en undantagslös tillämpning av den ståndpunkt stadgarna föreskriver, utan utrymme att beakta omständigheter i det enskilda fallet, liksom om underlåtenheten skett frekvent eller inte, skulle bära för långt.

Om en medlem däremot kan konstateras erbjuda eller befinns tillhandahålla en förmedlingstjänst där det personliga besöket av förmedlingsobjektet regelmässigt eller i en inte obetydligt utsträckning utmönstrats och medlemmen istället låter besöket utföras av mäklarassistent eller annat ombud, finner Disciplinnämnden skäl att göra en annan bedömning. En sådan förmedlingstjänst anser nämnden stå i klar strid med gällande stadgar och föranleda disciplinärt ingripande från nämndens sida.

Av utredningen i det aktuella ärendet finner Disciplinnämnden anledning notera följande.

Medlemmen har i yttrande anfört att han i enlighet med god fastighetsmäklarsed och i linje med Kamrarrättens dom 2011-12-06 numera alltid besöker förmedlingsobjektet själv eller via ombud. Om objektet finns i närheten där han bor/arbetar besöker han objektet själv, annars anlitar han ombud som kan besöka förmedlingsobjektet för hans räkning.

Ombedd att lämna besked om i hur stor del av förmedlingsuppdragen det förekommer att besöket utförs av mäklarassistent eller annat ombud, har han uppgivit att han inte haft några uppdrag i området där han bor och har kontor. Han har haft ca tio st förmedlingar per månad där förmedlingsobjektet besökts av representant för honom.

Disciplinnämnden konstaterar med hänsyn till vad som framkommit att medlemmen tillhandahållit en förmedlingstjänst där det personliga besöket regelmässigt utmönstrats. Medlemmens förmedlingstjänst står därmed i strid med Mäklarsamfundets stadgar och föranleder beslut om disciplinär åtgärd.

Disciplinnämnden har såvitt gäller påföljden starkt övervägt uteslutning av medlemmen, men vid en samlad bedömning beslutat stanna vid att meddela varning.

Påföljdsvalet grundas i stor utsträckning på utgångspunkten att medlemmen framgent har för avsikt att utforma sin förmedlingstjänst i enlighet med gällande stadgar. För att dock säkerställa att så sker avser nämnden att bevaka medlemmens fortsatta efterlevnad av stadgarna.

Nämnden kan komma att inleda förnyad granskning om skäl till det senare skulle befinnas föreligga.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden tilldelar medlemmen varning.

DN 1/12 C

(Beslut 2012-08-22)

Fråga om ledamots skyldighet att besöka förmedlingsobjektet före eller i anslutning till att förmedlingsuppdraget ingås.

Enligt Mäklarsamfundets stadgar, p 10.3, har Disciplinnämnden att bedöma om medlem i sin yrkesutövning brutit mot Mäklarsamfundets etiska regler, stadgar eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem. Disciplinnämnden kan, då skäl härtill föreligger, besluta om erinran, varning eller uteslutning.

Under rubriken *Medlems skyldigheter* i Mäklarsamfundets stadgar, p 7.12.1.2, föreskrivs som krav på mäklaren vid utförande av mäklartjänsten att denne ska besöka förmedlingsobjektet före eller i anslutning till att förmedlingsuppdraget ingås.

Då Disciplinnämnden funnit skäl att ifrågasätta om denna skyldighet iakttas vid tillhandahållande av en s.k. nätmäklartjänst, har nämnden på eget initiativ beslutat inleda en utredning kring detta rörande de medlemmar som vid en sökning på internet befunnits saluföra en mäklartjänst under benämningen nätmäklartjänst, internetmäklare, distansmäklare eller liknande.

Den i ärendet aktuella medlemmen har befunnits saluföra en sådan förmedlingstjänst och har därför ombetts inkomma med skriftligt yttrande med redogörelse för hur förmedlingstjänsten är utformad i detta avseende och kompletteringsvis med uppgift om i hur stor utsträckning besöket utförs av mäklarassistent eller annat ombud.

Medlemmen har till nämnden inkommit med begärda yttranden. Medlemmen har erbjudits möjlighet att närvara vid nämndens sammanträde, men inte svarat på nämndens förfrågan om närvaro.

Disciplinnämndens överväganden

Enligt fastighetsmäklarlagens förarbeten och gällande praxis, främst Kammarrättens i Stockholm dom 2011-12-06, i mål 7170-10, är det oförenligt med god fastighetsmäklarsed att fastighetsmäklaren regelmässigt underlåter att personligen eller genom annan besöka förmedlingsobjektet. Utgångspunkten för inställningen är att det åligger mäklaren att bilda sig en egen uppfattning om objektet.

Mäklarsamfundets stadgar i denna del går längre genom att det där föreskrivs som ett krav att besöket på förmedlingsobjektet ska ombesörjas av medlemmen själv.

Disciplinnämnden kan således konstatera att en fastighetsmäklare som regelmässigt underlåter att personligen eller genom annan, besöka förmedlingsobjektet agerar i strid med såväl god fastighetsmäklarsed som Mäklarsamfundets stadgar, medan en underlåtenhet att personligen utföra besöket skulle kunna sägas innebära ett åsidosättande av Mäklarsamfundets stadgar.

Vid en bedömning i denna senare del anser dock Disciplinnämnden att en undantagslös tillämpning av den ståndpunkt stadgarna ger uttryck för, utan utrymme att beakta omständigheter i det enskilda fallet, liksom om underlåtenheten skett frekvent eller inte, skulle bära för långt.

Om en medlem däremot kan konstateras erbjuda eller befinns tillhandahålla en förmedlingstjänst där det personliga besöket av förmedlingsobjektet regelmässigt eller i en inte obetydligt utsträckning utmönstrats och medlemmen

istället låter besöket utföras av mäklarassistent eller annat ombud, finner Disciplinnämnden skäl att göra en annan bedömning. En sådan förmedlingstjänst anser nämnden stå i klar strid med gällande stadgar och föranleda disciplinärt ingripande från nämndens sida.

Av utredningen i det aktuella ärendet finner Disciplinnämnden anledning notera följande.

Medlemmen har i inledande yttrande anført att han ännu inte påbörjat någon förmedling för Privatismäklarnas räkning och avser att invänta Disciplinnämndens bedömning.

Sedan medlemmen vid senare kontroll på Privatismäklarnas hemsida, befunnits vara angiven som ansvarig fastighetsmäklare för ett flertal förmedlingar, har han i förnyat föreläggande ombetts inkomma med uppgift om hur många förmedlingar han handlagt för företagets räkning och i hur många av dessa han själv utfört besöket och hur många som besökts av mäklarassistent eller annat ombud. Han har då i yttrande uppgivit att han per den 24 maj 2012 handlagt 13 objekt för Privatismäklarnas räkning och att alla dessa har besökts av ombud.

Disciplinnämnden konstaterar med hänsyn till vad som framkommit att medlemmen tillhandahållit en förmedlingstjänst där det personliga besöket får anses regelmässigt ha utmönstrats. Medlemmens förmedlingstjänst står därmed i strid med Mäklarsamfundets stadgar och föranleder beslut om disciplinär åtgärd.

Disciplinnämnden har såvitt gäller påföljden starkt övervägt uteslutning av medlemmen, men vid en samlad bedömning beslutat stanna vid att meddela varning.

Påföljdsvalet grundas i stor utsträckning på en tilltro till att medlemmen framöver har för avsikt att utforma sin förmedlingstjänst i enlighet med gällande stadgar. För att dock säkerställa att så sker avser nämnden att bevaka medlemmens fortsatta efterlevnad av stadgarna i aktuellt avseende.

Nämnden kan komma att inleda förnyad granskning om skäl till det senare skulle befinnas föreligga.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden tilldelar medlemmen varning.

DN 1/12 D

(Beslut 2012-08-22)

Fråga om ledamots skyldighet att besöka förmedlingsobjektet före eller i anslutning till att förmedlingsuppdraget ingås.

Enligt Mäklarsamfundets stadgar, p 10.3, har Disciplinnämnden att bedöma om medlem i sin yrkesutövning brutit mot Mäklarsamfundets etiska regler, stadgar eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem. Disciplinnämnden kan, då skäl härtill föreligger, besluta om erinran, varning eller uteslutning.

Under rubriken *Medlems skyldigheter* i Mäklarsamfundets stadgar, p 7.12.1.2, föreskrivs som krav på mäklaren vid utförande av mäklartjänsten att denne ska besöka förmedlingsobjektet före eller i anslutning till att förmedlingsuppdraget ingås.

Då Disciplinnämnden funnit skäl att ifrågasätta om denna skyldighet iakttas vid tillhandahållande av en s.k. nätmäklartjänst, har nämnden på eget initiativ beslutat inleda en utredning kring detta rörande de medlemmar som vid en sökning på internet befunnits saluföra en mäklartjänst under benämningen nätmäklartjänst, internetmäklare,

distansmäklare eller liknande.

Den i ärendet aktuella medlemmen har befunnits saluföra en sådan förmedlingstjänst och har därför ombetts inkomma med skriftligt yttrande med redogörelse för hur förmedlingstjänsten är utformad i detta avseende och kompletteringsvis med uppgift om i hur stor utsträckning besöket utförs av mäklarassistent eller annat ombud.

Medlemmen har till nämnden inkommit med begärda yttranden. Medlemmen har erbjudits möjlighet att närvara vid nämndens sammaträde, men inte svarat på nämndens förfrågan.

Disciplinnämndens överväganden

Enligt fastighetsmäklarlagens förarbeten och gällande praxis, främst Kammarrättens i Stockholm dom 2011-12-06, i mål 7170-10, är det oförenligt med god fastighetsmäklarsed att fastighetsmäklaren regelmässigt underlåter att personligen eller genom annan besöka förmedlingsobjektet. Utgångs-punkten för inställningen är att det åligger mäklaren att bilda sig en egen uppfattning om objektet.

Mäklarsamfundets stadgar i denna del går längre genom att det där föreskrivs som ett krav att besöket på förmedlingsobjektet ska ombesörjas av medlemmen själv.

Disciplinnämnden kan således konstatera att en medlem som regelmässigt underlåter att personligen eller genom annan, besöka förmedlingsobjektet agerar i strid med såväl god fastighetsmäklarsed som Mäklarsamfundets stadgar, medan en underlåtenhet att personligen utföra besöket i vart fall skulle kunna sägas innebära ett åsidosättande av Mäklarsamfundets stadgar.

Vid en bedömning i denna senare del anser dock Disciplinnämnden att en undantagslös tillämpning av den ståndpunkt stadgarna ger uttryck för, utan utrymme att beakta omständigheter i det enskilda fallet, liksom om underlåtenheten skett frekvent eller inte, skulle bära för långt.

Om en medlem däremot kan konstateras erbjuda eller befinns tillhandahålla en förmedlingstjänst där det personliga besöket av förmedlingsobjektet regelmässigt eller i en inte obetydlig utsträckning utmönstrats och medlemmen istället låter besöket utföras av mäklarassistent eller annat ombud, finner Disciplinnämnden skäl att göra en annan bedömning. En sådan förmedlingstjänst anser nämnden stå i klar strid med gällande stadgar och föranleda disciplinärt ingripande från nämndens sida.

Av utredningen i det aktuella ärendet finner Disciplinnämnden anledning notera följande.

Medlemmen har sammanfattningsvis i yttrande via ombud anfört att samtliga objekt som hon förmedlar besöks, antingen av henne själv eller mäklarassistent vid det mäklarföretag hon är verksam. Oavsett vem av dessa som utför besöket sker det senast i anslutning till att hon som ansvarig mäklare ingår förmedlingsuppdraget. Hon anser att hon härigenom uppfyller god fastighetsmäklarsed. Hon uppfattar Mäklarsamfundets stadgar som en kodifiering av gällande rätt och så länge hon som mäklare följer i lag och praxis uppställda regler, kan det inte anses att hon agerat annat än korrekt i sin yrkesroll.

Ombedd att lämna besked om i hur stor del av förmedlingsuppdragen det förekommer att besöket utförs av mäklarassistent eller annat ombud, har hon uppgivit att det förekommer i cirka trettio procent av hennes förmedlingsuppdrag.

Disciplinnämnden konstaterar med hänsyn till vad som framkommit att medlemmen tillhandahållit en förmedlingstjänst där hon i en inte obetydlig utsträckning låtit besöket av förmedlingsobjektet utföras av mäklarassistent. Medlemmens förmedlingstjänst står därmed i strid med Mäklarsamfundets stadgar och föranleder

beslut om disciplinär åtgärd.

Disciplinnämnden har såvitt gäller påföljden starkt övervägt uteslutning av medlemmen, men vid en samlad bedömning beslutat stanna vid att meddela varning.

Påföljdsvalet grundas i stor utsträckning på utgångspunkten att medlemmen framöver förutsätts utforma sin förmedlingstjänst i enlighet med gällande stadgar. För att dock säkerställa att så sker avser nämnden att bevaka medlemmens fortsatta efterlevnad av stadgarna i aktuellt avseende.

Nämnden kan komma att inleda förnyad granskning om skäl till det senare skulle befinnas föreligga.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden tilldelar medlemmen varning.

DN 1/12 E

(Beslut 2012-08-22)

Fråga om ledamots skyldighet att besöka förmedlingsobjektet före eller i anslutning till att förmedlingsuppdraget ingås.

Enligt Mäklarsamfundets stadgar, p 10.3, har Disciplinnämnden att bedöma om medlem i sin yrkesutövning brutit mot Mäklarsamfundets etiska regler, stadgar eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem. Disciplinnämnden kan, då skäl härtill föreligger, besluta om erinran, varning eller uteslutning.

Under rubriken *Medlems skyldigheter* i Mäklarsamfundets stadgar, p 7.12.1.2, föreskrivs som krav på mäklaren vid utförande av mäklartjänsten att denne ska besöka förmedlingsobjektet före eller i anslutning till att förmedlingsuppdraget ingås.

Då Disciplinnämnden funnit skäl att ifrågasätta om denna skyldighet iakttas vid tillhandahållande av en s.k. nätmäklartjänst, har nämnden på eget initiativ beslutat inleda en utredning kring detta rörande de medlemmar som vid en sökning på internet befunnits saluföra en mäklartjänst under benämningen nätmäklartjänst, internetmäklare, distansmäklare eller liknande.

Den i ärendet aktuella medlemmen har befunnits saluföra en sådan förmedlingstjänst och har därför ombetts inkomma med skriftligt yttrande med redogörelse för hur förmedlingstjänsten är utformad i detta avseende och kompletteringsvis med uppgift om i hur stor utsträckning besöket utförs av mäklarassistent eller annat ombud.

Medlemmen har till nämnden inkommit med begärda yttranden. Medlemmen har erbjudits möjlighet att närvara vid nämndens sammaträde, men inte svarat på nämndens förfrågan.

Disciplinnämndens överväganden

Enligt fastighetsmäklarlagens förarbeten och gällande praxis, främst Kammarrättens i Stockholm dom 2011-12-06, i mål 7170-10, är det oförenligt med god fastighetsmäklarsed att fastighetsmäklaren regelmässigt underlåter att personligen eller genom annan besöka förmedlingsobjektet. Utgångspunkten för inställningen är att det åligger mäklaren att bilda sig en egen uppfattning om objektet.

Mäklarsamfundets stadgar i denna del går längre genom att det där föreskrivs som ett krav att besöket på förmedlingsobjektet ska ombesörjas av medlemmen själv.

Disciplinnämnden kan således konstatera att en medlem som regelmässigt underlåter att personligen eller genom annan, besöka förmedlingsobjektet agerar i strid med såväl god fastighetsmäklarsed som Mäklarsamfundets stadgar, medan en underlåtenhet att personligen utföra besöket i vart fall skulle kunna sägas innebära ett åsidosättande av Mäklarsamfundets stadgar.

Vid en bedömning i denna senare del anser dock Disciplinnämnden att en undantagslös tillämpning av den ståndpunkt stadgarna ger uttryck för, utan utrymme att beakta omständigheter i det enskilda fallet, liksom om underlåtenheten skett frekvent eller inte, skulle bära för långt.

Om en medlem däremot kan konstateras erbjuda eller befinns tillhandahålla en förmedlingstjänst där det personliga besöket av förmedlingsobjektet regelmässigt eller i en inte obetydligt utsträckning utmönstrats och medlemmen istället låter besöket utföras av mäklarassistent eller annat ombud, finner Disciplinnämnden skäl att göra en annan bedömning. En sådan förmedlingstjänst anser nämnden stå i klar strid med gällande stadgar och föranleda disciplinärt ingripande från nämndens sida.

Av utredningen i det aktuella ärendet finner Disciplinnämnden anledning notera följande.

Medlemmen har sammanfattningsvis i yttrande via ombud anfört att samtliga objekt som hon förmedlar besöks, antingen av henne själv eller mäklarassistent vid det mäklarföretag hon är verksam. Oavsett vem av dessa som utför besöket sker det senast i anslutning till att hon som ansvarig mäklare ingår förmedlingsuppdraget. Hon anser att hon härigenom uppfyller god fastighetsmäklarsed. Hon uppfattar Mäklarsamfundets stadgar som en kodifiering av gällande rätt och så länge hon som mäklare följer i lag och praxis uppställda regler, kan det inte anses att hon agerat annat än korrekt i sin yrkesroll.

Ombedd att lämna besked om i hur stor del av förmedlingsuppdragen det förekommer att besöket utförs av mäklarassistent eller annat ombud, har hon uppgivit att det förekommer i cirka trettio procent av hennes förmedlingsuppdrag.

Disciplinnämnden konstaterar med hänsyn till vad som framkommit att medlemmen tillhandahållit en förmedlingstjänst där hon i en inte obetydlig utsträckning låtit besöket av förmedlingsobjektet utföras av mäklarassistent. Medlemmens förmedlingstjänst står därmed i strid med Mäklarsamfundets stadgar och föranleder beslut om disciplinär åtgärd.

Disciplinnämnden har såvitt gäller påföljden starkt övervägt uteslutning av medlemmen, men vid en samlad bedömning beslutat stanna vid att meddela varning.

Påföljdsvalet grundas i stor utsträckning på utgångspunkten att medlemmen framöver förutsätts utforma sin förmedlingstjänst i enlighet med gällande stadgar. För att dock säkerställa att så sker avser nämnden att bevaka medlemmens fortsatta efterlevnad av stadgarna i aktuellt avseende.

Nämnden kan komma att inleda förnyad granskning om skäl till det senare skulle befinnas föreligga.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden tilldelar medlemmen varning.

Fråga om ledamots skyldighet att besöka förmedlingsobjektet före eller i anslutning till att förmedlingsuppdraget ingås.

Enligt Mäklarsamfundets stadgar, p 10.3, har Disciplinnämnden att bedöma om medlem i sin yrkesutövning brutit mot Mäklarsamfundets etiska regler, stadgar eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem. Disciplinnämnden kan, då skäl härtill föreligger, besluta om erinran, varning eller uteslutning.

Under rubriken *Medlems skyldigheter* i Mäklarsamfundets stadgar, p 7.12.1.2, föreskrivs som krav på mäklaren vid utförande av mäklartjänsten att denne ska besöka förmedlingsobjektet före eller i anslutning till att förmedlingsuppdraget ingås.

Då Disciplinnämnden funnit skäl att ifrågasätta om denna skyldighet iakttas vid tillhandahållande av en s.k. nätmäklartjänst, har nämnden på eget initiativ beslutat inleda en utredning kring detta rörande de medlemmar som vid en sökning på internet befunnits saluföra en mäklartjänst under benämningen nätmäklartjänst, internetmäklare, distansmäklare eller liknande.

Den i ärendet aktuella medlemmen har befunnits saluföra en sådan förmedlingstjänst och har därför ombetts inkomma med skriftligt yttrande med redogörelse för hur förmedlingstjänsten är utformad i detta avseende och kompletteringsvis med uppgift om i hur stor utsträckning besöket utförs av mäklarassistent eller annat ombud.

Medlemmen har till nämnden inkommit med begärda yttranden. Medlemmen har erbjudits möjlighet att närvara vid nämndens sammanträde, men inte svarat på nämndens förfrågan.

Disciplinnämndens överväganden

Enligt fastighetsmäklarlagens förarbeten och gällande praxis, främst Kammarrättens i Stockholm dom 2011-12-06, i mål 7170-10, är det oförenligt med god fastighetsmäklarsed att fastighetsmäklaren regelmässigt underlåter att personligen eller genom annan besöka förmedlingsobjektet. Utgångspunkten för inställningen är att det åligger mäklaren att bilda sig en egen uppfattning om objektet.

Mäklarsamfundets stadgar i denna del går längre genom att det där föreskrivs som ett krav att besöket på förmedlingsobjektet ska ombesörjas av medlemmen själv.

Disciplinnämnden kan således konstatera att en medlem som regelmässigt underlåter att personligen eller genom annan, besöka förmedlingsobjektet agerar i strid med såväl god fastighetsmäklarsed som Mäklarsamfundets stadgar, medan en underlåtenhet att personligen utföra besöket i vart fall skulle kunna sägas innebära ett åsidosättande av Mäklarsamfundet stadgar.

Vid en bedömning i denna senare del anser dock Disciplinnämnden att en undantagslös tillämpning av den ståndpunkt stadgarna ger uttryck för, utan utrymme att beakta omständigheter i det enskilda fallet, liksom om underlåtenheten skett frekvent eller inte, skulle bära för långt.

Om en medlem däremot kan konstateras erbjuda eller befinns tillhandahålla en förmedlingstjänst där det personliga besöket av förmedlingsobjektet regelmässigt eller i en inte obetydligt utsträckning utmönstrats och medlemmen istället låter besöket utföras av mäklarassistent eller annat ombud, finner Disciplinnämnden skäl att göra en annan bedömning. En sådan förmedlingstjänst anser nämnden stå i klar strid med gällande stadgar och föranleda disciplinärt ingripande från nämndens sida.

Av utredningen i det aktuella ärendet finner Disciplinnämnden anledning notera följande.

Medlemmen har sammanfattningsvis i yttrande via ombud anfört att samtliga objekt som hon förmedlar besöks, antingen av henne själv eller mäklarassistent vid det mäklarföretag hon är verksam. Oavsett vem av dessa som utför besöket sker det senast i anslutning till att hon som ansvarig mäklare ingår förmedlingsuppdraget. Hon anser att hon härigenom uppfyller god fastighetsmäklarsed. Hon uppfattar Mäklarsamfundets stadgar som en kodifiering av gällande rätt och så länge hon som mäklare följer i lag och praxis uppställda regler, kan det inte anses att hon agerat annat än korrekt i sin yrkesroll.

Ombedd att lämna besked om i hur stor del av förmedlingsuppdragen det förekommer att besöket utförs av mäklarassistent eller annat ombud, har hon uppgivit att det förekommer i cirka trettio procent av hennes förmedlingsuppdrag.

Disciplinnämnden konstaterar med hänsyn till vad som framkommit att medlemmen tillhandahållit en förmedlingstjänst där hon i en inte obetydlig utsträckning låtit besöket av förmedlingsobjektet utföras av mäklarassistent. Medlemmens förmedlingstjänst står därmed i strid med Mäklarsamfundets stadgar och föranleder beslut om disciplinär åtgärd.

Disciplinnämnden har såvitt gäller påföljden starkt övervägt uteslutning av medlemmen, men vid en samlad bedömning beslutat stanna vid att meddela varning.

Påföljdsvalet grundas i stor utsträckning på utgångspunkten att medlemmen framöver förutsätts utforma sin förmedlingstjänst i enlighet med gällande stadgar. För att dock säkerställa att så sker avser nämnden att bevaka medlemmens fortsatta efterlevnad av stadgarna i aktuellt avseende.

Nämnden kan komma att inleda förnyad granskning om skäl till det senare skulle befinnas föreligga.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden tilldelar medlemmen varning.

DN 1/2013

(Beslut 2014-02-11)

Fråga om medlems iakttagande av Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler samt av god fastighetsmäklarsed.

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ sedan nämnden från ledningen i Hemnet Service HNS AB (fortsättningsvis Hemnet) fått del av den skriftväxling via mejl som ägt rum mellan den i ärendet aktuella fastighetsmäklaren, som är medlem i Mäklarsamfundet, och supporten på Hemnet under september 2013, kopia av faktura fastighetsmäklaren för sin mäklarbyrås räkning skickat till Hemnet på 10 Mkr jämte moms samt mejl fastighetsmäklaren skickat dels till Hemnets support dels till Hemnets VD, i oktober 2013. Den aktuella fastighetsmäklaren har förelagts att komma in med skriftligt yttrande, vilket skett, dock först lång tid senare än som angivits både i föreläggandet och i senare utsänd påminnelse. Fastighetsmäklaren har informerats om tidpunkten för nämndens sammanträde och beretts tillfälle att infinna sig till nämndens sammanträde, men inte avhört i den delen.

Medlem i Mäklarsamfundet ska enligt Mäklarsamfundets stadgar bland annat vara aktiv som fastighetmäklare, följa i lag föreskriven bokföringsskyldighet och för branschen gällande lagar, iaktta redbarhet och skicklighet i sin yrkesutövning samt inom föreskriven tid besvara skrivelser från Mäklarsamfundet. Enligt Mäklarsamfundets Etiska Regler ska fastighetsmäklare bland annat iaktta fastighetsmäklarlagen, utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed.

I begreppet god fastighetsmäklarsed får anses ingå en skyldighet att uppträda på ett respektfullt och hövligt sätt vid kontakter inte bara med kunder och myndigheter, utan även andra fysiska och juridiska personer som fastighetsmäklaren möter i sin yrkesroll. I de fall mäklaren i skriftväxling ser sig ha anledning att hävda sin rätt, förväntas det ske med måttfullhet och i god ton. Kravet på redbarhet och iakttagande av bokföringslagens regler måste utan tvekan innebära högt ställda krav när det gäller utställande av fakturor och vederhäftigt underlag vid framställande av krav mot utomstående parter.

I kravet på att vara aktiv som fastighetsmäklare ligger en skyldighet att hålla sig uppdaterad rörande förändringar av betydelse för yrkesrollen och mäklarbranschen i allmänhet, och för utförande av förmedlingsarbetet i synnerhet.

Såväl enligt god fastighetsmäklarsed som enligt Mäklarsamfundets stadgar åligger det en fastighetsmäklare att besvara skrivelser i anslutning till yrkesutövningen och tillse att det finns rutiner för posthantering som säkerställer att fastighetsmäklaren kan nås på den adress som uppgivits för mäklarverksamheten. Det noteras att den aktuella fastighetsmäklaren uppgivit samma adress till Mäklarsamfundet som finns registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen. Denna adress har använts då nämnden tillskrivit fastighetsmäklaren i ärendet, ävensom den mejladress mäklaren använt vid skriftväxlingen med Hemnet.

Av de handlingar som nämnden granskat, framgår bland annat att skriftväxlingen mellan fastighetsmäklaren och Hemnet och dess support, föranletts av att mäklaren velat få en annons publicerad på Hemnet efter den 1 juli 2013, då Hemnet lanserat en ny betalmodell. För detta har krävts att fastighetsmäklaren ingått ett nytt avtal med Hemnet, som ersatt det som tidigare gällt. Fastighetsmäklaren har gjort gällande att han inte i tid informerats av Hemnet om detta, vilket medfört att annonseringen fördröjts. Mäklaren har i skriftväxlingen varit starkt kritisk till detta, gjort gällande avtalsbrott från Hemnets sida och som det får förstås, ansett att det lett till ekonomisk skada för den uppdragsgivare vars objekt tilltänkt annonsering avsett. Detta till trots har i ärendet förekommande faktura skickats från mäklarföretaget.

Disciplinnämnden finner klarlagt att Hemnet i god tid före den 1 juli 2013 kommunicerat att det nya avtalet ersätter det tidigare abonnemangsavtalet, både via information på sin hemsida och via nyhetsbrev, broschyrutskick och rundringningar till landets fastighetsmäklare. Informationen är av den arten att den omfattats av vad en aktiv fastighetsmäklare har att hålla sig uppdaterad om. Det är mot den bakgrunden förvånande att informationen inte också skulle ha nått den aktuella fastighetsmäklaren. Även om så inte skulle ha varit fallet anser nämnden inte att mäklaren i den skriftväxling som förevarit, valt ett tonläge och ett uttryckssätt som är förenligt med vad som ovan sagts. Han har dessutom ställt ut och skickat en faktura till Hemnet som enligt nämndens uppfattning, både utifrån dess specifikation och vad fastighetsmäklaren i övrigt anfört, framstår som uppenbart ogrundad, då eventuell påstådd ekonomisk skada varit hänförlig till uppdragsgivaren. Fakturan är dessutom utställd på ett belopp som synes sakna verklighetsförankring. Detta senare intryck förstärks av att fastighetsmäklaren i skriftväxlingen i händelse av utebliven betalning per 1 november 2013 sagt sig ha för avsikt att "höja skulden till 20 Mkr" om saken då inte blivit löst samt hotat med att "lägga till nolla på slutet om Hemnet eller någon annan, exempelvis Mäklarsamfundet ringer och stör". Disciplinnämnden finner detta sammantaget får anses innebära att fastighetsmäklaren agerat på ett sätt som inte är förenligt med kravet på redbarhet och iakttagande av bokföringslagens regler.

Det konstateras slutligen att det yttrande fastighetsmäklaren givit in till nämnden, kommit in långt senare än inom den tidsfrist som angivits i nämndens föreläggande till mäklaren. Han har därmed underlåtit att i föreskriven tid besvara skrivelse från Mäklarsamfundet, vilket i sig utgör ett åsidosättande av Mäklarsamfundets stadgar i den delen.

Disciplinnämndens beslut

Nämnden finner klarlagt att fastighetsmäklaren på flera punkter åsidosatt Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler. Disciplinnämnden beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 1/2014 Beslut 2014-06-10

Fråga om uppgift att medlem i sin marknadsföring använt fotografi som manipulerats i syfte att misskreditera mäklare i ett konkurrerande mäklarföretag. Även fråga om tonläge och val av uttryckssätt vid korrespondens mäklarkollegor emellan.

I en skrivelse med bifogad fotodokumentation som inkommit från den anmälade medlemmen A, har gjorts gällande att företrädaren för ett annat på orten verksamt mäklarföretag, medlemmen B, manipulerat ett fotografi som medlemmen B använt i sin marknadsföring av en förmedlad bostadsrätt. Åtgärderna ska ha bestått i att medlemmen A:s företagskylt, som annars varit synlig i bilden, målats svart och att "byggpapp" målats på kontorets skyltfönster. Båda åtgärderna ska ha haft till syfte att ge sken av att medlemmen A:s kontor lagts ner. Medlemmen A har med anledning av det inträffade först försökt nå telefonkontakt med B om saken. Då detta avvisats har hon istället via epost till B:s kontor, kritiserat det beskrivna agerandet. Medlemmen B har i svar via epost enbart bemött kritiken genom att uttrycka sig nedlåtande om mäklare A:s person och angivit att "det finns hjälp att få och det rekommenderar jag dig att söka snarast". Medlemmen A anser svaret vara under all kritik och vill att Disciplinnämnden tar upp ärendet.

Medlemmen B har i yttrande över anmälan medgivit att de "blurrat" anmälarens företagsskylt i den förekommande bilden, detta då de inte velat marknadsföra någon annan i sitt bildmaterial och inte heller velat förvirra spekulanter om vilken mäklarfirma som haft förmedlingsuppdraget. Uppgifterna att man även målat över skyltfönstren har tillbakavisats. Beträffande telefonkontakten och innehållet i det kritiserande epostmeddelandet, gör medlemmen B gällande att telefonkontakten ägde rum efter att epostmeddelandet mottagits, samt hänvisar till att han vid den tidpunkten vakade vid sidan av sin kollega, tillika närstående, som avled kort tid därefter.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden har att bedöma om medlem i sin yrkesutövning brutit mot Mäklarsamfundets etiska regler, stadgar eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem. Enligt Mäklarsamfundets Etiska Regler ska fastighetsmäklare bland annat iaktta fastighetsmäklarlagen och utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed. I begreppet god fastighetsmäklarsed får anses ingå en skyldighet att uppträda på ett respektfullt och hövligt sätt vid kontakt med utomstående. Det gäller inte bara i förhållanden till kunder utan även vid förekommande kontakter med andra fastighetsmäklare, inte minst då fråga är om en annan medlem. I de fall mäklaren i skriftväxling ser sig ha anledning att hävda sin rätt i något avseende, förväntas det ske med måttfullhet och i god ton.

Det sätt på vilket medlemmen B uttryckt sig i det kritiserade epostmeddelandet kan mot den beskrivna bakgrunden inte anses godtagbart utan föranleder nämnden att besluta om en disciplinpåföljd. De särskilda omständigheter som medlemmen B hänvisat till får anses vara förmildrande, varför nämnden väljer att stanna vid att tilldela medlemmen B en erinran i denna del.

I fråga om anmälarens kritik mot medlemmen B för att denne dolt anmälarens företagsskylt i sin marknadsföring och vad som i övrigt i den delen anförts, beslutar Disciplinnämnden lämna anmälan utan vidare åtgärd.

Fråga om medlems iakttagande av Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler samt av god fastighetsmäklarsed vid förmedling av hyresfastighet.

Disciplinnämndens har mottagit en anmälan mot den aktuella fastighetsmäklaren från en privatperson, med anledning av en artikel i dagspress och ett filmklipp som i anslutning till artikeln publicerats på tidningens hemsida. Filmklippet är delvis inspelat med dold kamera från en visning som mäklaren hållit.

Förmedlingen har avsett en mindre hyresfastighet med sex hyreslägenheter. I fastigheten har säljaren låtit inreda en lägenhet i källaren som han hyrt ut till tre anställda. Uthyrningen har varit otillåten bland annat då den dömts ut av miljöförvaltningen och då brandmyndigheten funnit att det saknats föreskrivna utrymningsvägar.

Vid en inledande telefonkontakt mellan mäklaren och en journalist, som då utgav sig för att vara spekulant på fastigheten, berättade mäklaren att det fanns en ytterligare inkomst som inte var upptagen i prospektet, något som han istället skulle prata om när de skulle träffas på kommande visning.

När han tillfrågades om vad han menade med detta svarade mäklaren kort att förräntningen av fastigheten rätteligen var större än de sex procent som stod i prospektet. På den uppföljande visningen berättar mäklaren att säljaren, som driver restaurang, har tre av sina anställda som hyresgäster i en del av källaren som han låtit inreda till lägenhet. Mäklaren säger vid några tillfällen att det är förbjudet att bo i källaren. Han framhåller också att han av den anledningen inte tagit upp hyresintäkten i prospektet, men tillägger samtidigt att det är något som en köpare får göra upp med säljaren "bredvid". Både avslutningen av det inledande telefonsamtalet och delar av samtalet vid visningen bandades av journalisten och återges såväl i artikeln och som i filmklippet.

Mäklaren har förelagts att yttra sig över uppgifterna. Han har som svar givit in den inlägga han skickat till Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som parallellt med Disciplinnämnden inlett ett tillsynsärende mot mäklaren. Mäklaren har skriftligen beretts tillfälle att inställa sig personligen vid nämndens möte men meddelat att han avstår från detta.

Mäklaren gör sammanfattningsvis i sitt yttrande gällande att han gjort en helt korrekt förmedling av fastigheten. Han menar att han framhållit att uthyrning av lägenheten i källaren inte var tillåten och han av det skälet inte tagit upp någon sådan hyresintäkt i prospektet.

Han anför vidare att det han avsett med ytterligare inkomster vid det inledande samtalet varit utrymme för hyreshöjningar 2012-2014, vilka inte utnyttjats, intäkt från ev. uthyrning av garage, samt intäkt från uthyrning av källarutrymmet till förråd - inte som bostad. Han pekar slutligen på att de formella myndighetsbesluten meddelats först efter visningen, samt att han i det kontrakt som sedermera upprättades med annan köpare, uttryckligen tagit in en skrivning om att köparen upplysts om att källaren - enligt föreläggande från Malmö kommun - ej får användas för bostadsändamål.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden anser att det enligt god fastighetsmäklarsed åligger en mäklare, som känner till att det förekommer en otillåten uthyrning på det förmedlade objektet, att vid kontakter med säljaren och presumtiva köpare tydligt påtala detta och bestämt ta avstånd från ett sådant agerande. Disciplinnämnden finner skäl att iaktta viss försiktighet vid bedömningen av vad som i det aktuella ärendet synes framkomma av inspelningarna med dold kamera, då det inte kan uteslutas att de delar som presenteras kan vara redigerade för att förmedla ett visst budskap.

Vid en samlad bedömning av vad som framkommer i dessa delar och vad mäklaren själv anför i sitt yttrande anser

dock Disciplinnämnden klarlagt att mäklaren vid visningen visserligen framhållit att det inte varit tillåtet med boende i källarvåningen, men i stället för att bestämt ta avstånd till en fortsatt sådan uthyrning har han uppmanat parterna "att göra upp om det vid sidan av".

Fastighetsmäklarens förhållningssätt är inte godtagbart utan strider mot god fastighetsmäklarsed.

Disciplinnämnden noterar att mäklaren i det kontrakt som slutligen upprättades angivit att uthyrning i källarvåningen inte var tillåten och även att han enligt ingivet intyg lämnat information till köparen med samma innebörd, men anser inte att detta fråntar mäklaren ansvar för sitt tidigare agerande vid visningen.

Disciplinnämnden beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning.

DN 1/2015 Beslut 2015-10-22

Fråga om möjlighet att pröva kritik rörande mäklarföretags marknadsföring samt medlems eventuella ansvar för mäklarföretags marknadsföring.

Bakgrund

Det aktuella ärendet är föranlett av att ett flertal medlemmar genom olika kanaler i Mäklarsamfundet, samt Mäklarsamfundets Stockholmskrets i en anmälan till Mäklarsamfundets styrelse, framfört kritiska synpunkter på den marknadsföring det aktuella mäklarföretaget bedrivit genom reklamfilmer i TV och på den egna hemsidan. I dessa jämförs mäklarföretagets mäklartjänst med en traditionell mäklartjänst. Den kritik som framförts har tagit sikte på att mäklarföretaget marknadsför sin egen tjänst genom att enligt den inkomna anmälan, framställa övriga delar av mäklarkåren som festprissar som tar hundratusentals kronor i arvode för varje förmedling medan mäklarföretagets arvode anges vara 10.000 kronor per förmedling. I anmälan har hänvisats till att medlem enligt Mäklarsamfundets stadgar kan påföras disciplinär påföljd av Disciplinnämnden om medlem uttalat sig offentligt nedsättande om fastighetsmäklarkåren eller kollega.

Disciplinnämndens inledande överväganden m.m.

Disciplinnämnden har att bedöma om medlem i sin yrkesutövning brutit mot Mäklarsamfundets etiska regler, stadgar eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem. Innan ett ärende prövas i Disciplinnämnden ska nämnden enligt stadgarna skriftligen underrätta medlem om vad som läggs vederbörande till last med föreläggande att inom viss tid inkomma med förklaring.

Disciplinnämnden har med anledning av den kritik som framförts och den anmälan som inkommit, inledningsvis beslutat tillskriva den medlem som på mäklarföretagets hemsida anges som operativ chef vid mäklarföretaget med uppmaning att inkomma med yttrande.

Medlemmen har i yttrande anfört att hon är anställd hos det aktuella mäklarföretaget med övergripande ansvar för de förmedlingsuppdrag som utförs, men att arbetsgivarens val och strategi av marknadsföring inte är något hon är delaktig i. Detta hanteras enligt medlemmen av företagets VD och marknadschef. Hon motsätter sig bestämt att hon kan anses ansvarig för aktuell marknadsföring på ett sådant sätt att hon kan tilldelas disciplinpåföljd enligt stadgarna. Hon bedriver sin yrkesutövning i strävan att undvika motsättningar gentemot kollegor och har inte uppträtt illojalt eller brutit mot någon av Mäklarsamfundets stadgar.

Disciplinnämndens beslut rörande fortsatt handläggning

Det antecknas inledningsvis att den kritiserade marknadsföringen avser reklam för mäklarföretaget och inte utgör objektsannonsering eller därmed jämförlig marknadsföring vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag.

Disciplinnämnden har vid tidigare beslut att förelägga den medlem som av mäklarföretaget utpekats som operativa chef att inkomma med yttrande i ärendet, ansett sig ha fog att utgå ifrån att denne även ansvarat för mäklarföretagets marknadsföring i förstnämnda, nu kritiserat avseende. Mot bakgrund av vad medlemmen dock anfört i sitt yttrande rörande sin roll med avseende på företagets marknadsföring och att hon inte har någon del i detta, kan Disciplinnämnden inte finna påvisat att något sådant ansvar förelegat.

Vid sådana förhållanden kan den förelagda medlemmen inte heller befinnas ha offentligt uttalat sig nedsättande om fastighetmäklarkåren eller kollega eller i annat avseende agerat i strid med Mäklarsamfundets stadgar genom det sätt mäklarföretagets marknadsföring varit utformad.

Disciplinnämndens övervägande om ytterligare prövning i den delen leder därför till slutsatsen att sådan prövning inte ska ske.

Det antecknas vidare att vare sig mäklarföretaget som sådant eller dess VD eller marknadschef är medlemmar i Mäklarsamfundet. Det ankommer mot den bakgrunden inte på Disciplinnämnden att uppta till prövning i vad mån marknadsföring som de är ansvariga för är förenlig med Mäklarsamfundets stadgar.

Disciplinnämnden beslutar därför sammantaget att avskriva ärendet från vidare handläggning.

Beslutet är omedelbart justerat.

DN 1/2016

Beslut 2016-12-06

Fråga om medlems iakttagande av god fastighetsmäklarsed vid köp av fastighet mäklaren tidigare haft i uppdrag att förmedla m.m.

Disciplinnämnden har mottagit en anmälan mot den aktuella fastighetsmäklaren från mäklarens dåvarande arbetsgivare. Mäklaren har inkommit med yttrande över uppgifterna i anmälan och även via telefon lämnat uppgifter och svarat på frågor från nämndens ledamöter i samband med nämndens sammanträde. Sammanfattningsvis har följande framkommit.

Den anmälde mäklaren besökte fastigheten den 5 september 2014 tillsammans med sin kollega och dåvarande chef på mäklarföretaget och träffade då den manlige fastighetsägaren. Denne uppgav sig vilja veta värdet på objektet men vänta med att sälja till dess han och hans familj hittat annat boende. Vid mötet uppgav säljaren att han tidigare själv visat fastigheten för en spekulant och då angivit 3,5 miljoner kronor som begärt pris. Den anmälde mäklaren har i fråga om priset hävdade att hon förordat ett lägre pris och att hon som referens hänvisat till uppgifter om att en grannfastighet nyligen sålts för 1,9 miljoner kronor. Besöket resulterade inte i något värderingsutlåtande eller förmedlingsuppdrag.

Säljaren kontaktade dock den anmälde mäklaren en vecka senare. Inställningen till en försäljning var då densamma, men mäklaren frågade om man inte skulle passa på att fotografera huset, även om det inte för stunden var aktuellt att sälja och framhöll som sin uppfattning att man då måste ha ett skriftligt förmedlingsuppdrag. Säljaren accepterar detta och ett förmedlingsuppdrag skrevs på av parterna den 11 september 2014. Uppdraget löpte tills vidare och var förenat med ensamrätt till den 10 december 2014. Det angavs ett utgångspris på 3,5 miljoner kronor.

Inga ytterligare åtgärder vidtogs av mäklaren och sedan ensamrättstiden löpt ut, ringde säljaren upp mäklaren och sa muntligen upp uppdraget. Enligt mäklarens egen uppgift bekräftades uppsägningen muntligen vid samtalet. Exakt när detta skedde är inte klarlagt.

I augusti 2015 kontaktades mäklaren av säljarmannen med anledning av en i förhållande till uppdraget privat angelägenhet och samtalet ledde enligt mäklaren till inledandet av en vänskaplig kontakt dem emellan.

Enligt uppgift från mäklaren erbjöds hon köpa fastigheten av säljarna i april 2016. Köpekontrakt upprättas av mäklaren själv och undertecknas av parterna den 25 april 2016. Köpeskilling bestämdes till 2,5 miljoner kronor. Tillträde skedde därefter den 9 maj 2016 då köpebrev och likvidavräkning också är daterade.

Ett hyresavtal där säljarmannen hyr fastigheten omöblerat ingås i tiden mellan köpekontrakt och köpebrev och skrivs under av parterna den 2 maj 2016 att gälla till den 31 oktober 2016, med en månadshyra på 5 000 kronor.

Vid upprättande av köpehandlingarna använde mäklaren de branschgemensamma avtalen i företagets mäklarsystem men raderade handlingarna efteråt, enligt egen uppgift då hon inte frågat innan och inte heller ville att köpet skulle registreras som förmedlat i företagets försäljningsstatistik.

Den 20 maj 2016 uppmärksammades mäklarfirmans på affären och vid besök hos säljarparet uppgav dessa att de uppfattat att de sålt huset genom mäklarfirmans förmedling. Den 28 maj 2016 hittades mäklarens skriftliga förmedlingsuppdrag i säljarparets bostad.

Då mäklarfirmans funnit omständigheterna sådana att de utgjort grund för detta, har mäklaren meddelats avsked från sin anställning. Polisanmälan och anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har också gjorts.

Efter begäran från säljarens ombud har mäklaren enligt köpekontrakt den 7 november 2016 sålt tillbaka fastigheten för samma köpeskilling som den köptes för. Enligt överenskommelse mellan parterna står säljaren för tillkommande lagfartskostnad för återköpet.

Disciplinnämndens beslut

Enligt god fastighetsmäklarsed åligger det mäklaren att utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och iaktta sina skyldigheter enligt Fastighetsmäklarlagen (FML) ävensom annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens yrkesutövning. Vidare får mäklaren inte på ett illojalt sätt missbruka sin yrkeskunskap till att gynna sig själv på säljares eller köparens bekostnad eller vidta åtgärder som innebär att mäklarens ställning som opartisk mellanman kan ifrågasättas.

Av 11 § FML framgår att en fastighetsmäklare inte i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag får köpa en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla. Som framgår av lagtexten gäller förbudet mot s.k. självinträde både fastigheter mäklaren har i uppdrag att förmedla och sådana mäklaren tidigare haft i uppdrag att förmedla. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att förbudet dock inte gäller om viss tid förflutit sedan uppdraget upphört. Hur lång tid som här avses framgår inte av lagen eller dess förarbeten och någon praxis föreligger inte heller.

I förevarande fall har mäklaren uppgivit att uppdraget sagts upp av säljaren i anslutning till att tiden för ensamrätten i

det underskrivna förmedlingsavtalet löpt ut den 10 december 2014 och att mäklaren för egen del då muntligen bekräftat uppsägningen. Köpet ägde rum den 25 april 2016. Mot bakgrund av den tid som förflutit finner Disciplinnämnden inte att det kan anses fastslaget att förvärvet skett i strid med förbudet mot självinträde.

Nämnden konstaterar dock därutöver att mäklaren förmått säljaren att lämna ett förmedlings-uppdrag trots att det då uttryckligen inte förelåg någon avsikt från säljaren att sälja fastigheten. Vidare noteras att mäklaren som utgångspris i förmedlingsuppdraget angivit ett belopp som i betydande utsträckning överstigit den bedömning mäklaren uppgivit att hon själv gjorde. När säljaren muntligen sade upp uppdraget hade det enligt 9 § 4 st. FML ålegat mäklaren att snarast bekräfta uppsägning skriftligen, vilket mäklaren bevisligen underlåtit att göra. När mäklaren senare fick erbjudandet att köpa fastigheten, vidtog mäklaren inga åtgärder för att dokumentera att priset var objektivt godtagbart och inte kunde innebära misstanke om ett illojalt utnyttjande av säljarens okunskap, som exempelvis genom att förorda en fristående värdering av fastigheten före köpet. Mäklaren har i strid med god fastighetsmäklarsed vidtagit åtgärder för att dölja affären för sin arbetsgivare genom att radera de dokument som producerats i företagets mäklarsystem. Mäklarens förklaring till varför detta skett förtjänar inte tilltro enligt nämndens uppfattning. Slutligen konstaterar nämnden att mäklaren inte haft den insikt om gällande rätt i fråga om förbudet mot självinträde som måste kunna krävas, då mäklaren uppgivit sig ha uppfattningen att förbudet mot självinträde enbart gäller fastigheter som mäklaren har i uppdrag att förmedla. Vid påföljdsvalet har beaktats att mäklaren medverkat till ett återköp av fastigheten till samma köpeskilling som den köptes för, även om nämnden samtidigt konstaterat att det skett efter avisering från säljaren att man i annat fall avsett vidta rättsliga åtgärder.

Disciplinnämnden finner sammantaget att mäklaren i flera avseende åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Disciplinnämnden finner efter en samlad bedömning skäl att tilldela fastighetsmäklaren varning.

DN 2/2016

Beslut 2017-02-08

Fråga om medlems iakttagande av god fastighetsmäklarsed rörande frågor kring hantering av budgivning.

Mäklarsamfundets Disciplinnämnd ska enligt Mäklarsamfundets stadgar övervaka att organisationens medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare följer stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet. Om Disciplinnämnden vid prövning av enskild medlems agerande finner att medlem underlåtit att iaktta ovanstående, kan nämnden besluta om erinran, varning eller uteslutning av medlem.

Disciplinnämnden har uppmärksammat på ett filmat inslag i reportageserien SVT Dold, ursprungligen publicerat den 17 oktober 2016 på SVT Play och YouTube och sedermera visat på SVT2. Det aktuella inslaget finns som en del i avsnittet "Skuggbud", med underrubriken – Vad händer när Dolds reporter utger sig för att vara intresserad av att sälja en lägenhet och helt öppet föreslår en falsk budgivare för att driva upp priset?

I det aktuella avsnittet ställs frågor inför dold kamera till ett antal olika mäklare. I mitten av inslaget visas en dialog med en icke namngiven mäklare från Göteborg. I inslaget beskrivs han "vara villig att gå längre än alla de andra", varefter mäklaren inför den dolda kameran besvarar ett antal konkreta frågor från reportern, som utgett sig för att vara ägare av lägenheten och presumtiv uppdragsgivare.

Det sätt på vilket frågorna besvaras kan uppfattas som att mäklaren inte skulle ifrågasätta att säljaren ber en bekant lägga fiktiva bud i en budgivning. Mäklaren lämnar även förslag på vad man kan svara om det skulle ifrågasättas varför den fiktiva spekulanten senare dragit sig ur budgivningen.

Konfronterad med det inspelade avsnittet av journalisten, uppger mäklaren senare i inslaget att det var olyckligt att han uttryckte sig på det sättet han gjort och att han skulle varit tydligare. Han framhåller vidare att han inte jobbar på

det sättet och aldrig gjort det.

Efter att Disciplinnämnden fått uppgift om mäklarens identitet har han tillskrivits med uppmaning att inkomma med yttrande i ärendet, vilket han också gjort.

I sitt yttrande har mäklaren uppgivit att han tar starkt avstånd från metoder av den typ som framställs i inslaget, att han aldrig agerat för att ett förmedlingsuppdrag skulle utföras på ett oärligt eller lagvidrigt sätt. I tillägg har han poängterat att han inte använder sig av några oegentliga metoder i sin yrkesutövning.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden slår till en början fast att ett agerande där en fastighetsmäklare själv tar initiativ till eller på annat sätt aktivt medverkar till en "riggad" budgivning, utan tvekan är ett grovt brott mot god fastighetsmäklarsed.

Nämnden anser även att god fastighetsmäklarsed innebär skyldigheter för den mäklare som får indikationer på att säljaren vidtalat eller har för avsikt att vidtala någon som inte har för avsikt att köpa den aktuella bostaden, att lägga bud för att "få igång" en budgivning eller uppmanar någon att delta i en redan inledd budgivning för att "få upp buden". Mäklaren ska då tydligt och bestämt ta avstånd från ett sådant agerande och påtala det oegentliga i agerandet.

Vid bedömning av omständigheterna i det föreliggande ärendet konstateras inledningsvis att mäklaren inte ifrågasatt uppgiften om att det är han som förekommer i det beskrivna inslaget.

Nämnden finner inte att mäklarens uttalande i inslaget eller vad som i övrigt framkommit i ärendet, utgör belägg för att mäklaren de facto tagit initiativ till eller medverkat till riggad budgivning i sitt förmedlingsarbete.

Däremot anser nämnden inte att mäklaren i inslaget tagit sådant tydligt avstånd från det förslag om användandet av en fiktiv budgivare som måste krävas av en mäklare.

Även om Disciplinnämnden finner skäl att iaktta försiktighet vid bedömningen av vad som synes framkomma av inspelningarna med dold kamera, anser nämnden visat att mäklaren genom sina uttalanden i inslaget inte agerat på ett sätt som står i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed.

Disciplinnämnden beslutar därför vid en samlad bedömning tilldela fastighetsmäklaren en erinran.

DN 1/2017

Beslut 2018-02-07

Fråga om fastighetsmäklare förmedlat fastighet till närstående i strid med god fastighetsmäklarsed liksom fråga om fastighetsmäklare som privat lämnat bud på objekt som mäklarkollega har i uppdrag att förmedla, agerat i strid med god fastighetsmäklarsed m. m.

Bakgrund

Disciplinnämnden har mottagit en anmälan mot två fastighetsmäklare, båda verksamma på samma mäklarkontor. Anmälaren var uppdragsgivare till den ene av mäklarna, fortsättningsvis mäklare X, som fått anmälarens skriftliga uppdrag att förmedla i ärendet aktuell fastighet. Fastigheten utgjordes av en villatomt med en äldre, rivningsfärdig bostadsbyggnad på. Anmälaren var själv bosatt utomlands och den inledande kontakten med mäklare X togs därför av en väninna till anmälaren, som uppgav att hon skulle få fullmakt att företräda uppdragsgivaren som ombud. Så blev inte fallet utan efter kontakter med anmälaren per telefon skickade mäklare X ett skriftligt uppdragsavtal per post till anmälaren. Då mäklare X inte fick avtalet i retur som förväntat sökte han besked från anmälaren om anledningen och

fick så småningom veta att fördröjningen berott på sjukdom i familjen och efter att då skickat ut ett nytt uppdragsavtal till anmälaran återfick mäklare X det nya avtalet en kort tid senare påskrivet av anmälaran.

I samband med att den aktuella förmedlingen diskuterades på mäklarkontoret, framförde en mäklarkollega, mäklare Y, intresse att köpa den aktuella fastigheten, i syfte att bebygga den för sitt och sambons boende. Ett bud framfördes därför till mäklare X, som med utgångspunkt i detta sammanställde ett förslag till köpekontrakt som därefter skickades till anmälaran. Köpekontraktet angav som köpeskilling ett belopp om 3 miljoner kronor.

I ett tidigare skede hade ett bygglov beviljats för att uppföra en transformatorstation på fastigheten. Anmälaran hade motsatt sig detta och därför anlitat advokat i Sverige för att biträda henne i den saken. Advokaten tog med anledning av detta en första kontakt med mäklare X och fick senare vid en efterföljande kontakt med anmälaran även del av det förslag till köpekontrakt mäklare X då hade skickat till anmälaran. Vid en rutinmässig granskning fann advokaten att den ene av köparna i kontraktet var mäklare och kollega till mäklare X, och att de båda var verksamma på samma mäklarkontor på orten. Advokaten ansåg detta strida mot god mäklarsed och tillskrev därför mäklare X och ifrågasatte detta och även det faktum att fastigheten dittills inte hade bjudits ut av mäklare X på öppna marknaden samt begärde att bli kontaktad av mäklarna för en förklaring.

Sedan ytterligare kontakter förevarit med mäklare X har advokaten i egenskap av ombud för anmälaran inkommit till Disciplinnämnden med anmälan mot de båda mäklarna.

Anmälaran anför i anmälan och yttrande via advokaten härutöver i huvudsak följande.

Anmälaran tog inte själv kontakt med mäklare X utan kontakten togs istället av mäklaren, som av en namngiven person fått tips om fastigheten. Kontakten med anmälaran ledde till att mäklaren fick ett skriftligt förmedlingsuppdrag med ensamrätt i juni 2017 och uppdraget ledde till ett förslag till köpekontrakt – det enda förslag anmälaran fått av mäklare X.

Anmälaran kände inte till att den ene köparen i kontraktsförslaget också var mäklare och verksam på samma kontor som mäklare X och någon information om detta lämnades inte heller vid de kontakter advokaten senare hade med mäklare X. – Fastigheten har inte utbjudits på marknaden, utan istället har ett närståendeinträde skett av annan mäklare på samma mäklarfirma, utan att anmälaran informerats, vilket bör ske skriftligen. Vidare har mäklare Y haft egna privata intressen i en affärsrörelse som hennes sambo driver.

Värdet på fastigheten torde med hänvisning till åberopat värdeintyg uppskattningsvis ligga närmare 4 miljoner kronor. Det pris som angivits i kontraktet har uppenbart bestämts i samråd mellan mäklarna och understiger väsentligt marknadspriset, med hänvisning till åberopat värdeintyg.

Mäklare X har i yttrande tillbakavisat den framförda kritiken och till bemötande av anmälan bland annat anført följande:

Han fick tips om fastigheten av en namngiven person som uppgav sig vara väninna med anmälaran och som skulle få fullmakt att genomföra en försäljning då anmälaran bodde utomlands. Han värderade fastigheten vid den tidpunkten till 2,6–3 miljoner kronor vilket han redovisade i mail till anmälaran. Han förberedde även fullmakt och andra behörighetshandlingar som tillsammans med ett förmedlingsuppdrag skickades till anmälaran. Handlingarna återkom inte och först efter upprepade försök att nå anmälaran fick han kontakt och då besked om att dröjsmålet berott på sjukdom i familjen. Han skickade då ett nytt uppdragsavtal med ensamrätt som han återfick påskrivet av anmälaran tid senare.

Problemen med att komma igång med förmedlingen diskuterades på kontoret och det framkom då att hans kollega, mäklaren Y, visade intresse för att köpa fastigheten tillsammans med sin sambo. Han hade inte hört talas om vad som gällde i en sådan situation och vände sig därför till Mäklarsamfundet Juridik för att få råd och fick då besked kollegan inte räknades som närstående.

Han redogjorde för detta besked och att mäklare Y var hans kollega på kontoret vid ett telefonsamtal med anmälaren. Uppgiften att anmälaren inte fått information om att de var kollegor stämmer därför inte. – Han har inte heller försökt sälja fastigheten till ett för lågt pris. Den åberopade värderingen är gjord av en mäklare som inte är verksam i kommunen och innehåller felaktigheter. – Någon försäljning har inte kommit tillstånd varför inte heller någon skada uppkommit för anmälaren.

Mäklare X har inställt sig inför nämnden för att beredas tillfälle att vid behov muntligen förtydliga sin inställning och besvara frågor från nämndens ledamöter. Han har därvid i allt väsentligt bekräftat vad som anförts i skrift och därutöver på fråga från nämnden uppgivit att han och kollegan, båda är anställda mäklare och att ingen av dem är överordnad i förhållande till den andre. Inte heller har de något ägande i mäklarföretaget eller annat ekonomiskt samröre med varandra.

Mäklare Y har i yttrande redovisat sin beskrivning av händelseförloppet och därvid anført att anmälan innehåller flera felaktigheter och då bland annat anført följande.

Hon och hennes sambo kände till fastigheten sedan tidigare eftersom de aktivt letat tomt i det aktuella området en längre tid men fick veta att den var till salu då anmälares väninna besökte mäklarkontoret hösten 2016 för att anlita mäklare X. Då de inte hört något om hur status var tog hennes sambo kontakt med mäklare X våren 2017 och fick då först veta att anmälaren inte hört av sig på ett tag men fick en period senare besked om att anmälaren fortfarande ville sälja fastigheten. Hennes sambo lämnade då bud på fastigheten till mäklare X för deras gemensamma räkning, som de senare fick besked om hade accepterats av anmälaren. De fick även besked om att anmälaren av mäklare X informerats om att hon var kollega till honom och att anmälaren inte såg det som något hinder, eftersom hon var nöjd med priset.

Det erbjudna priset var inte något "kompispris" som bestämts i samråd med mäklare X och det finns faktorer som inte beaktats i den värdering anmälaren åberopar och värderingen innehåller även uppgifter om möjlighet att anlägga egen brygga i ån och att fastigheten gränsar till ån, vilket inte stämmer.

– Deras avsikt med tomten var att bygga ett hus att bo i, inte exploatera tomten för ekonomisk vinning. Det bolag hennes sambo är delägare i och där hon också är suppleant i styrelsen, bedriver ingen egen verksamhet.

Mäklare Y har också inställt sig inför nämnden för att beredas tillfälle att vid behov muntligen förtydliga sin inställning och besvara frågor från nämndens ledamöter. Hon har därvid kort lämnat samma uppgifter som i sitt yttrande och därutöver bekräftat att hon och mäklare X har den inbördes relation som mäklare X redovisat.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden har att bedöma om medlem i sin yrkesutövning eller på annat sätt brustit i sina förpliktelser, brutit mot Mäklarsamfundets etiska regler, stadgar eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem. Disciplinnämnden kan även uttala sig om god fastighetsmäklarsed och de krav som mäklarlagen ställer på fastighetsmäklare. I 12§ fastighetsmäklarlagen föreskrivs att fastighetsmäklare inte får förmedla en fastighet till eller från vissa däri uppräknade släktingar och andra anhöriga eller till någon annan sådan närstående som avses i 4 kapitlet 3 § konkurslagen. Vid bedömning i praxis av hur bestämmelsen ska tolkas då förmedling sker till eller ifrån en mäklarkollega, har det enbart ansetts som en närståendesituation om det finns en väsentlig ekonomisk gemenskap mellan mäklarna eller den till eller från vilket förmedling sker, genom ledande ställning har ett bestämmande inflytande över kollegas förmedlingsverksamhet. Så anses då inte vara fallet då mäklarna, som i förevarande fall, båda är anställda och har likvärdig ställning i förhållande till varandra.

Mot den bakgrunden anser nämnden inte att den mäklare som haft förmedlingsuppdraget i förevarande fall, mäklare X, i berört avseende har åsidosatt god fastighetsmäklarsed eller i övrigt agerat på sätt som föranleder disciplinärt

ingripande eller kritik från Disciplinnämnden. Någon skyldighet att informera uppdragsgivaren om det förhållandet att anvisad spekulant är en kollega finns inte heller föreskriven. Det faktum att det i ärendet är tvistigt huruvida information i den delen lämnats till uppdragsgivaren eller inte, är därför inte ägnat påverka bedömningen. Mot mäklarens bestridande kan det inte heller anses klarlagt att det bud mäklare X framfört till anmälaren vare sig bestämts internt mellan mäklarna eller att det i någon klarlagd omfattning understigit fastighetens marknadspris.

Anmälan mot mäklare X ska därför avskrivas utan åtgärd från nämnden sida.

Beträffande mäklare Y anser nämnden inget framkommit som utgör grund för kritik mot hennes agerande. Nämnden noterar därvid att det saknas anledning att ifrågasätta uppgiften att syftet med det tilltänkta köpet av fastigheten varit att bygga hus på tomten för att tillsammans med sambon bosätta sig i eller att i sammanhanget finna det anmärkningsvärt att hon haft rollen som suppleant i sambons bolag.

Även anmälan mot mäklare Y ska därför avskrivas utan åtgärd från nämnden sida.

Nämndens beslut är enhälligt.

DN 1/2019

Beslut 2019-05-07

Fråga om medlems iakttagande Mäklarsamfundets stadgar – 18.2 Formalia Medlemskap

Mäklarsamfundets Disciplinnämnd ska enligt Mäklarsamfundets stadgar övervaka att organisationens medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare följer stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet. Om Disciplinnämnden vid prövning av enskild medlems agerande finner att medlem underlåtit att iaktta ovanstående, kan nämnden besluta om erinran, varning eller uteslutning av medlem.

Bakgrund

Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd FRN, har av Kammarkollegiet förordnats som alternativ tvistlösningsnämnd i fråga om tvister om skadestånd och/eller nedsättning av provision mellan fastighetsmäklare och konsument. Beslut i FRN utgör i sig en rekommendation om betalning, men enligt Mäklarsamfundets stadgar är medlem skyldig att medverka i förfarandet och följa beslutet om inte medlemmens försäkringsgivare beslutar annat (vilket enbart är aktuellt ifråga om beslut rörande skadestånd).

Mäklarens uppdragsgivare har i ärendet givit in en anmälan till FRN och yrkat på nedsättning av mäklarens provision till hälften. I beslut den 24 januari 2019 rekommenderade FRN att mäklaren skulle betala ett i beslutet angivet belopp till anmälarna, vilket motsvarade de belopp man framställt yrkande om.

Per epost med anmälan till Disciplinnämnden meddelade anmälarna att sedermera mäklaren bestritt betalningsskyldighet och följaktligen inte avsåg att följa FRN:s rekommendation.

Mäklaren förelades av Disciplinnämndens sekretariat att inkomma med yttrande i anledning av anmälan, senast en i förläggandet angiven dag. Något yttrande inkom inte inom angiven tid, varför det beslutades att ärendet skulle upptas till prövning på närmast kommande möte i Disciplinnämnden.

Några dagar före det att Disciplinnämnden skulle sammanträda, inkom mäklaren dock med yttrande via ombud, av innebörd att han avsåg efterfölja FRN:s beslut, men att detta måste ske i enlighet med en avbetalningsplan i tre lika stora omgångar, vilket skulle framföras till anmälarna. Ytterligare någon dag senare meddelade mäklarens ombud att anmälarna per epost förklarat att de accepterade en avbetalning av beloppet på sätt som mäklaren föreslagit, men att

uppgörelsen krävde att ett skriftligt förlikningsavtal träffades. Några timmar innan Disciplinnämnden skulle ta ärendet till prövning inkom mäklarens ombud slutligen med epost utvisande att anmälarna förklarat sig godta ett av ombudet till dem översänt förlikningsavtal mellan parterna, detta sedan en mindre justering av texten gjorts.

Disciplinnämndens överväganden och beslut

Vad Disciplinnämnden har att bedöma i ärendet är om mäklaren iakttagit föreskrifterna i Mäklarsamfundets stadgar. Det konstateras därvid inledningsvis att mäklaren underlåtit att i ärendet inkomma med yttrande inom den tid som angivits i det föreläggande mäklaren fått, vilket innebär att mäklaren åsidosatt sin skyldighet i Mäklarsamfundets stadgar (p 18.2 c), att inom föreskriven tid besvara skrivelser från Mäklarsamfundet. Underlåtenheten i sig motiverar enligt Disciplinnämndens uppfattning att mäklaren tilldelas en erinran.

Då det framgått av de uppgifter som inkommit i ärendet innan det tagits till avgörande, att mäklaren slutligen förbundit sig att följa FRN:s beslutade rekommendation om betalning i enlighet med en betalningsplan som anmälarna godtagit, finner Disciplinnämnden därutöver inte anledning att på föreliggande underlag besluta om någon disciplinär påföljd med anledning av uppgiften i anmälan att mäklaren inte avsett följa rekommendationen i FRN:s beslut.

Skulle det dock senare framkomma att mäklaren inte fullgjort sina betalningar i enlighet med den angivna betalningsplanen, kan fråga om påföljd även i den delen komma att tas upp till förnyat övervägande och eventuellt beslut av Disciplinnämnden.

DN 2/2019

Beslut 2019-05-07

Fråga om medlems iakttagande av god fastighetsmäklarsed rörande hantering av deponerade medel.

Mäklarsamfundets Disciplinnämnd ska enligt Mäklarsamfundets stadgar övervaka att organisationens medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare följer stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet. Om Disciplinnämnden vid prövning av enskild medlems agerande finner att medlem underlåtit att iaktta ovanstående, kan nämnden besluta om erinran, varning eller uteslutning av medlem.

Bakgrund

Mäklarsamfundets jurister har bl. a till uppgift att på uppdrag av försäkringsgivaren för den kollektiva ansvarsförsäkringen, handlägga förekommande skadeståndskrav mot anslutna fastighetsmäklare.

Juristavdelning fick i mitten av februari månad 2019 via ombudet för ett fastighetsmäklarföretag, uppgift om att en där anställd mäklare, ledamot i Mäklarsamfundet, tillgodogjort sig handpenningen för två förmedlade bostäder och att mäklarföretaget i syfte att skydda mäklarens kunder tillfört klientmedelskontot ett belopp som sammantaget motsvarade de aktuella beloppen. Det uppgavs även att mäklaren i en av affärerna förfalskat säljarens namnteckning i köpeavtalet, varför det ena köpet befunnits ogiltigt och erlagd handpenning därmed skulle återbetalas till köparen. Polisanmälan uppgavs vara gjort samt att försök att komma i kontakt med mäklaren, såväl direkt som via kända släktingar, visat sig fruktlösa.

Efter anmälan till försäkringsgivaren erhöll bolaget compensation ur mäklarens ansvarsförsäkring, för huvuddelen av det belopp man tillfört klientmedelskontot.

Försök att komma i kontakt med mäklaren har på nytt gjorts inom ramen för juristavdelningens skadereglering, varvid han på nytt söktes på alla kända telefonnummer och mailadresser utan framgång. Kontakt har vidare tagits med polismyndigheten som via utsedd förundersökningsledare informerat om att det kommer ta tid innan ärendet utretts

färdigt hos dem, men på förfrågan bekräftat att man kunnat fastställa att medel överförts från det aktuella klientmedelskontot till mäklarens personliga bankkonto vid upprepade tillfällen.

Mot bakgrund av de föreliggande förhållandena har beslut tagits att initiera ärende hos Disciplinnämnden.

Föreläggande till mäklaren att inkomma med yttrande inför Disciplinnämndens prövning med information om när och var ärendet ska tas upp till behandling, har mot bakgrund av omständigheterna inte bedömt vara meningsfullt. Det antecknas att ett ärende i Disciplinnämnden enligt Mäklarsamfundets stadgar inte behöver kommuniceras om det bedöms onödigt.

Disciplinnämndens överväganden och beslut

Disciplinnämnden finner att omständigheterna i ärendet är så pass graverande och med styrka talar för att mäklaren orättmätigt tillgodogjort sig medel som tillkommer säljare eller köpare och att detta skett på ett sätt som med stor sannolikhet varit brottsligt och i allt fall innebär att mäklaren grovt åsidosatt god fastighetsmäklarsed och Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler.

Att mäklaren inte kunnat nås för yttrande i ärendet är inte ägnat att påverka denna bedömning, då det klargjorts att omfattande försök har vidtagits utan framgång. Det angivna förhållandet talar snarast för att mäklaren valt att göra sig onåbar, vilket förstärker bilden av att mäklaren uppsåtligt agerat på det otillbörliga sätt som beskrivits i ärendet.

Disciplinnämnden finner sammantaget inte att någon annan påföljd än uteslutning kan komma i fråga och beslutar därför utesluta fastighetsmäklaren ur Mäklarsamfundet med omedelbar verkan.

Disciplinnämndens beslut är enhälligt.

Beslutet är omedelbart justerat.

Fråga om medlems iakttagande av god fastighetsmäklarsed vid förekomst av tvistig klausul rörande köparens undersökningsplikt köpekontrakt mäklaren medverkat till.

Disciplinnämnden har mottagit en anmälan mot den aktuella fastighetsmäklaren från köparen av en fastighet mäklaren förmedlat. Fastigheten, som var belägen i Saltsjöbaden utanför Stockholm, förvärvades av köparen för 12, 6 miljoner kronor i maj 2017. Inför köpet hade köparen varit på flera visningar och även tagit del av besiktningsutlåtandet från en av säljaren genomförd överlåtelsebesiktning före överlåtelsen. Att köparen tagit del av utlåtandet skrevs också genom mäklarens försorg in i kontraktet. Där angavs även följande i kontraktets § 16; "Köparen har tagit del av Säljarens besiktning per 2017-04-06, utförd av [besiktningsmannens namn och firma] och har därmed fullgjort sin undersökningsplikt per dagens datum 2017-05-16".

Senare samma dag som anmälan tillträtt fastigheten upptäckte hon att det läckte in regnvatten på flera ställen i anslutning till byggnadens fönster och efter vidare undersökningar som innefattade fuktmätningar och förstörande ingrepp i de inre konstruktionsdelarna, befanns byggnaden vara kraftigt fukt- och mögelskadad, detta i sådan omfattning att fastigheten inte ansågs tjänlig som bostad.

Anmälan reklamerade läckageskadorna samt några ytterligare fel som senare upptäckts, till säljarna. Då säljarna inte var beredda att medverka till en uppgörelse i anledning av felen, valde anmälan att väcka talan mot säljarna vid Nacka tingsrätt i december 2017.

Anmälan gör i anmälan, liksom hon gjorde i tingsrätten, gällande att hon genom att ha tagit del av det i villkoret angivna besiktningsutlåtandet fullgjort sin undersökningsplikt och att det också är vad som följer av ordalydelsen i villkoret. Hon anför vidare att inget av de fel som angivits i utlåtandet gjordes gällande i målet mot säljaren. Trots det förlorade hon målet.

Hon anför att säljarnas bestridande i sin helhet byggde på uppgifter mäklaren lämnat och noggrant dokumenterat i en handling som ingivits i målet av säljarna. Handlingen har hon inte fått del av tidigare. Både enligt handlingen och sitt vittnesmål har mäklaren uppgett att villkoret ska tolkas som att anmälan avstått från att göra en egen besiktning, vilket är helt orgrundat och saknar allt stöd i bestämmelsens ordalydelse.

Mäklaren har via ombud tillbakavisat anmälares uppgifter och angivit att bestämmelsen tagits in sedan anmälan själv presenterat ett förslag som skulle göra henne mer attraktiv som köpare. Hon informerade om att hon inte önskade göra någon egen besiktning, utan enbart skulle få tillgodogöra sig säljarens besiktning som om hon själv anlitat besiktningsmannen i fråga.

Mäklaren översände ett utkast till köpekontrakt till anmälan som sedan granskades av en jurist anmälan hade anlitat innan det undertecknades.

I samband med att tvist senare uppkom mellan anmälan och säljarna, önskade säljarna höra henne som vittne och efterhörde också om hon hade något underlag för hennes kontakter med anmälan. Hon skrev då ut budgivningslistan från sitt mäklarsystem, som då på grund av systemets utformning fick ett nytt datum. Hon renskrev samtidigt noteringar från spekulantlistor.

Även om hon vid förhöret i tingsrätten var svårt märkt av sjukdom och stressad, var alla uppgifter hon lämnade fullständigt sanningsenliga.

Mäklaren framhåller avslutningsvis att hon in i det sista påtalade för anmälan att hon hade rätt att utföra en egen

besiktning men att detta bestämt avvisades av anmälaren.

Disciplinnämndens bedömning

Disciplinnämnden har att besluta om disciplinär påföljd mot medlem, som i sin yrkesutövning bedöms ha agerat i strid med Mäklarsamfundets stadgar, etiska regler, rekommendationer eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem. Av Mäklarsamfundets stadgar följer bland annat att medlem har skyldighet att följa fastighetsmäklarlagen (FML), annan för mäklartjänsten relevant lagstiftning, föreskrifter och myndighetsbeslut samt iakttä god fastighetsmäklarsed. Bland de bestämmelser i FML av betydelse i ärendet kan nämnas mäklarens skyldighet att upplysa om det ansvar köparen har för att undersöka fastigheten och verka för att köparen före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning i 16 §.

Vidare skyldigheten att verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen och om inget annat avtalats, hjälpa parterna att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen i 21 §. Enligt god fastighetsmäklarsed anses det åligga mäklaren att dokumentera eventuella överenskommelser parterna kommit överens om och tillse att det sker på ett tydligt sätt som reglerar den fråga villkoret avser och som inte riskerar leda till tvist parterna emellan. De åligger även mäklaren söka klargöra köpevillkorens innebörd och verka för att båda parter förstått villkoren.

Nämnden finner klarlagt att det omtvistade villkoret i köpekontraktet § 16 formulerats eller i vart fall lagts fram för parterna av mäklaren. Av anmälan och den dom i mål mellan säljare och köpare som bifogats anmälan är det vidare uppenbart att säljare och köpare inte uppfattat villkoret på samma sätt och att tvist uppkommit dem emellan rörande ansvaret för de fel som upptäckts. Det framkommer också att anmälaren inte delar den beskrivning av bakgrunden till att villkoret togs in i köpekontraktet som säljaren och mäklaren framfört och som mäklaren också under ed lämnat vittnesmål om i tingsrätten.

Mäklarens ståndpunkt i detta avseende har av nämnden sammanfattningsvis uppfattats vara att anmälaren, som dessförinnan fått del av det besiktningsutlåtande säljaren inhämtat, erbjudit sig att köpa fastigheten för 12,6 miljoner utan krav på att få genomföra någon egen besiktning eller fördjupande undersökning i anledning av vad som framkom i besiktningsutlåtandet. Förslaget ska enligt vad mäklaren anför, ha lämnats av anmälaren själv för att därigenom få tillfälle att köpa fastigheten framför en konkurrerad budgivare som lagt ett något högre bud men hade krav på att få genomföra en kompletterande besiktning. Det var också enligt mäklarens uppgift därför säljarna valde att sälja fastigheten till anmälaren.

Anmälaren som visserligen med skärpa tillbakavisat att det skulle ha gått till på det sätt mäklaren gjort gällande, men har dock såvitt nämnden kunna utläsa av anmälan och tillkommande yttrande inte angivit någon närmare förklaring till varför villkoret enligt hennes uppfattning togs in i kontraktet, utan i huvudsak hänvisat till villkorets ordalydelse som uttryckligen anger att hon tagit del av säljarens besiktning och därmed fullgjort sin undersökningsplikt. Hon anför att villkoret varit ägnat att ge henne juridisk trygghet och helt avgörande för att underteckna kontraktet utan ytterligare besiktning. Inte heller de uppgifter parterna framfört enligt tingsrättens dom har givit någon närmare ledning för bedömningen i den delen.

Nämnden konstaterar att den bakgrund till villkoret som mäklaren framfört, givet de övriga omständigheterna vid köpet och då inte minst det förhållande att anmälaren fått köpa fastigheten till ett lägre pris än det bud en konkurrerad budgivaren bjudit, framstår som mer trolig än den anmälaren fört fram.

Mot den bakgrunden anser nämnden inte det finns grund att kritisera mäklaren för att hon såväl i ärendet som i egenskap av vittne i tingsrätten redogjort för sin minnesbild i detta avseende. Det är inte heller nämndens uppgift att ta ställning till anmälarens påståenden om att mäklaren skulle ha lämnat osanna uppgifter under ed. Inte heller anser nämnden anledning kritisera mäklaren för det sätt på vilket hon dokumenterat sin minnesbild i det dokument som givits

in i målet. Nämnden finner i den delen ingen anledning ifrågasätta mäklarens förklaring till dateringen av dokumentet eller att beskrivningen av händelseförloppet tillförts då hon renskrev noteringar från spekulantlistor.

Vad däremot gäller det sätt på vilket villkoret utformats av mäklaren anser inte nämnden att mäklaren kan undgå kritik. Nämnden anser inte att formuleringen på ett rättvisande sätt återger det som mäklaren avsett med bestämmelsen och konstaterar att den också lett till att parterna uppfattat innebörden på olika sätt. Villkoret har rört frågan om ansvaret för förekommande fel i fastigheten, vilket har en central betydelse för den överlåtelse mäklaren förmedlat. Att parterna uppfattat villkoret olika innebär också att mäklaren inte tillsett att båda parterna förstått innebörden av villkoret, på det sätt god fastighetsmäklarsed kräver. Disciplinnämnden finner därför sammantaget att mäklaren åsidosatt sina skyldigheter i fastighetsmäklarlagen och därigenom agerat i strid med Mäklarsamfundets stadgar och god fastighetsmäklarsed på ett sätt som motiverar en disciplinär påföljd. Nämnden finner skäl att bestämma påföljden till en varning.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden beslutar enhälligt tilldela mäklaren en varning.

DN 2/2020

Beslut 2020-03-18

Fråga om medlems iakttagande av god fastighetsmäklarsed vid då han i anslutning till förmedling av en jordbruksfastighet, medverkat till att honom närstående person fått köpa lös egendom (traktor m.m.) av säljaren av fastigheten till ett mycket förmånligt pris, vilket säljaren ursprungligen erbjudit köparen av fastigheten, tillika anmälaren.

Disciplinnämnden har mottagit en anmälan mot den aktuella fastighetsmäklaren från köparen av en jordbruksfastighet mäklaren förmedlat.

I samband med att mäklaren visade fastigheten för anmälaren upplyste mäklaren anmälaren om att diverse jordbruksredskap som säljaren ägde, bl. a. en traktor, skulle erbjudas den som köpte fastigheten, vilket anmälaren noterade och uppfattade som ett säljargument.

Innan anmälaren återkommit med besked i den delen framkom att mäklarens dotter och hennes man istället fått köpa traktorn med flera redskap för en köpeskilling som visserligen enligt mäklaren klart överstigit 50 000 kronor, dock utan att det klargjordes med hur mycket.

Anmälaren har för sin del beskrivit händelseförloppet huvudsakligen enligt följande:

När parterna senare träffades för att skriva köpekontrakt tillfrågades anmälaren av säljaren om de aktuella redskapen var något han kunde tänka sig att köpa, då det skulle underlätta för säljaren.

Han tvekade då han inte var ensam om köpet av fastigheten, utan skulle köpa den tillsammans med sin sambo och då han inte tittat närmare på vad det rörde sig om för redskap och vilket skick de befann sig. Han bad därför säljaren skriva ner vad det rörde sig om och vad han ville ha för dessa, så skulle det kanske vara möjligt att ordna. Säljaren svarade att han skulle göra detta och att det skulle vara glädjande för honom och underlätta om han fick sälja redskapen till anmälaren för ca 50 000 kronor. Mäklaren sträckte då leende ut handen till säljare och sa: -Säljer du den för 50 000 kronor (med vilket får förstås den i erbjudandet ingående traktor), så köper jag den. Säljaren log tillbaka och enligt anmälaren tolkade säljaren det som ett skämt från mäklarens sida, men han tog mäklarens utsträckta hand, som till bekräftelse av att man enats om köpet. Strax därefter sa dock mäklaren till anmälaren att han "inte ska ta den där för dig, ni får göra upp affären först".

Han och hans sambo besökte fastigheten påföljande söndag för att även sambon skulle få se huset de köpt samt även

titta på traktorn och övriga redskap som de erbjudits köpa. De fick då av säljaren veta att mäklaren tidigare vidtalat säljaren om att han velat köpa traktorn och hänvisat till att "de tagit i hand på det". Vid kontakt med mäklaren efter helgen då han frågade denne vad som hänt med hans möjlighet att få köpa traktorn fick han besked att traktorn redan var såld till mäklarens dotter och att den försäljningen inte hade något med anmälares köp av fastigheten att göra. Anmälares har vid senare kontakter med säljaren, förstått det som att han hellre sett att han köpt traktorn så att den fortsatt kommit att användas på gården. Han anser att mäklaren har styrt affären, som borde ha skett mellan honom och anmälares, till mäklarens egen fördel och ifrågasätter om det är acceptabelt.

Mäklaren har i yttrande över anmälan inledningsvis redovisat olika detaljer kring köpet av fastigheten utan direkt relevans i ärendet. I fråga om det omstridda erbjudandet till anmälares rörande möjligheten att få köpa traktorn med flera jordbruksinventarier som fanns på gården, informerade han anmälares på visningen att dessa visserligen skulle säljas men att de inte följde med köpet av fastigheten och inte ingick i hans uppdrag. Han anför vidare att anmälares på säljarens fråga om anmälares var intresserad av att köpa jordbruksinventarierna sammanfattningsvis svarat att han inte såg något behov av traktorn och övriga inventarier. Han menar vidare att han då säljaren sagt sig beredd att sälja egendomen för 50 000 kronor svarat att han - om ingen annan köper egendomen för det priset - gärna gör det själv och även tog säljaren i hand på det. Han anser att anmälares haft alla möjligheter att säga att han var villig att köpa förutsatt att anmälares fått se närmare på inventarierna, men att vare sig han eller säljaren uppfattat att anmälares var intresserad av att köpa dessa.

Han upplyste därför sin dotter och hennes man om att traktor och övriga inventarier fanns att köpa och de gav då säljaren ett bud som denne accepterade.

I en summering av sin inställning anger mäklaren bland annat att han inte haft något uppdrag att förmedla inventarier, vilket i annat fall skulle ha framgått i annonseringen av fastigheten, att han inte heller köpt några inventarier, utan endast hjälpt säljaren att få en köpare till allt samt slutligen att vare sig säljaren eller han givit anmälares någon förtur till köp av inventarierna.

Anmälares har i bemötande av mäklarens yttrande i princip vidhållit vad han anför i sin anmälan, men där utvecklat hur han själv resonerade då han fick frågan vid kontraktsskrivningen om han var intresserad av att köpa traktorn och de övriga inventarierna, framhållit att han inte tackat nej till köp av traktorn m m och invänt att man inte kan hävda att han fått sin chans, genom att på nytt hänvisa till det mäklaren sagt till honom av innebörd att mäklaren inte skulle köpa traktorn utan låta säljaren och anmälares göra upp om det först.

Anmälares har till yttrandet bifogat och åberopat två intyg, det ena från anmälares far som rör ett samtal denne haft med mäklaren, det andra från fadern till anmälares sambo. I det intyget berörs bland annat en uppgift från säljaren att mäklaren hänvisat till det handslag som tidigare beskrivits av parterna och att mäklaren ska ha hävdat att anmälares haft sin chans när han på söndagen tagit med sig förberedda ägarbyteshandlingar som säljaren då skrivit på. I intyget redovisas även en uppskattning intygsgivaren gjort av värdet på de aktuella inventarier som enligt honom motsvarat ett totalt värde om minst 180 000 kronor.

Sedan nämnden funnit klarlagt att mäklaren i många avseenden hänfört sig till vad säljaren ska ha uppgivit och ansett, har nämnden förelagt mäklaren att inkomma med bekräftelse från säljaren själv i dessa avseenden. Mäklaren har då inkommit med en kopia av sitt tidigare yttrande på vilket säljaren avslutningsvis intygat att han tagit del av den ovanstående redogörelsen i yttrandet och bekräftar att han har samma uppfattning om vad som skett. Intygsmeningen är egenhändigt undertecknad av säljaren.

Disciplinnämndens bedömning

Disciplinnämnden har att besluta om disciplinär påföljd mot medlem, som i sin yrkesutövning bedöms ha agerat i strid med Mäklarsamfundets stadgar, etiska regler, rekommendationer eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet

eller medlem. Av Mäklarsamfundets stadgar följer bland annat att medlem har skyldighet att följa fastighetsmäklarlagen (FML), annan för mäklartjänsten relevant lagstiftning, föreskrifter och myndighetsbeslut samt iaktta god fastighetsmäklarsed.

I FML finns ett flertal bestämmelser som bygger på den för mäklartjänsten grundläggande utgångspunkten att mäklaren i huvudsak ska vara opartisk och söka tillvara ta både säljares och köparens berättigade intresse. Däri ligger att det inte anses godtagbart att mäklaren tillåter sig att i visst avseende agera utifrån ett egenintresse eller i övrigt ägna sig åt verksamhet som är ägnat att rubba hans förtroende som opartisk mellanman. Bland de bestämmelser som vilar på denna utgångspunkt finns anledning för nämnden att peka på förbudet för mäklaren att själv köpa den fastighet mäklaren har eller har haft i uppdrag att förmedla liksom förbudet att förmedla fastigheten till eller från någon som är närstående till mäklaren. Det åligger även mäklaren att i allt iaktta god fastighetsmäklarsed vilket innebär att det kravet gäller i alla sammanhang då mäklaren uppträder i sin yrkesroll. Av praxis framgår att de nu nämnda bestämmelserna även kan tillämpas analogt, dvs läggas till grund för en prövning även i fall då en registrerad fastighetsmäklare förmedlat något objekt som inte formellt omfattas av de i lagens portalbestämmelse uppräknade objekten, exempelvis lös egendom.

Disciplinnämnden finner visserligen inget som talar för att mäklaren i formell mening fått i uppdrag av säljaren att förmedla försäljning av de i ärendet aktuella inventarierna, som är att hänföra till lös egendom. Mäklaren har dock själv anfört i sitt yttrande att han hjälpt säljaren att hitta en köpare till egendomen, vilket i praktiken är kärnan i ett sedvanligt förmedlingsuppdrag. Nämnden anser det vidare klarlagt att mäklaren valt att agera på ett sätt som inneburit att han underlåtit att tillvara ta anmälares intresse för att istället gynna, om inte sig själv, så i vart fall sin dotter och hennes man som båda är närstående till mäklaren. Dessa har genom mäklarens försorg och framför anmälares, fått tillfälle att köpa traktor och övriga inventarier av säljaren till ett mycket förmånligt pris.

Disciplinnämnden finner inte att mäklarens agerande kan anses förenligt med god fastighetsmäklarsed och även att mäklaren vid en analog tillämpning av fastighetsmäklarlagens bestämmelse om förbud mot förmedling till närstående måste anses ha agerat i strid med bestämmelsen. Nämnden finner därigenom att mäklaren agerat i strid med Mäklarsamfundets stadgar på ett sätt som motiverar en disciplinär påföljd. Nämnden har efter slutliga överväganden beslutat att påföljden kan stanna vid en varning.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden beslutar enhälligt tilldela mäklaren en varning.

DN 1/2022

Beslut 2022-02-28

Fråga om medlems iakttagande av god fastighetsmäklarsed vid förmedling av nyproducerad bostadsrätt samt upprättande av upplåtelseavtal.

Disciplinnämnden har mottagit en anmälan mot den aktuella fastighetsmäklaren från köparen av en nyproducerad bostadsrätt som mäklaren har förmedlat.

Bostadsrätten, som var belägen i Storhogna Vemdalen, förvärvades av köparen för 2 495 000 kronor i december 2020. I upplåtelseavtalet som skrevs under den 4 december 2020 angavs emellertid insatsen till 2 395 000 kr. På grund av den felaktigt angivna insatsen hävdades upplåtelseavtalet och ett nytt upplåtelseavtal upprättades, där den korrekta insatsen på 2 495 000 kr angavs. Anmälares betalade de 100 000 kr som saknades av insatsen på tillträdesdagen den 14 december 2020, men har varken fått del av något kvitto på

betalningen eller ett exemplar av upplåtelseavtalet med korrekt insats.

Anmälaren gör i anmälan också gällande att han inte meddelades om inflyttningsdag i god tid innan inflyttning, trots att det i förhandsavtalet angavs att datum för inflyttning skulle meddelas tre månader före inflyttningsdag. Anmälaren anför också att mäklaren har varit dålig på att kommunicera och återkoppla på frågor från anmälaren under förmedlingsuppdraget. Anmälaren har bland annat påtalat följande brister:

- Den öppna spis som installerades i bostadsrätten var grå trots att mäklaren informerats om att den skulle vara svart.
- Mäklaren informerade inte om hur man skulle gå till väga för att teckna bredbandsabonnemang. Det fick varje boende lösa själva med bredbandsleverantören.
- Elektrikern hade fått fel lägenhetsnummer vilket ledde till att elen till bostadsrätten blev felkopplad.
- Mäklaren kom 20 minuter sent till en visning.
- Anmälaren har inte fått information om koden till sopstationen.
- Det har ibland tagit veckor innan mäklaren har skickat svar på mejlfrågor från anmälaren.

Mäklaren har bemött klagomålen i anmälan och framfört bland annat följande. Det stämmer att insatsen felaktigt angavs till 2 395 000 kr i det första upplåtelseavtalet. När misstaget upptäcktes ville han korrigera det genom hävning och upprättande av ett nytt upplåtelseavtal. Anmälaren ville först inte skriva under något nytt avtal, utan ville ha 100 000 kr i ersättning för det felaktigt upprättade upplåtelseavtalet. Anmälaren skrev emellertid senare på hävningsavtalet och det nya avtalet samt erlade de 100 000 kr som saknades. Upplåtelseavtalet har anmälaren haft möjlighet att ta del av digitalt efter att säljaren skrivit under det. Han erbjöd sig att skicka hävningsavtalet till anmälaren efter att säljaren skrivit under, men anmälaren uppgav då att det inte behövdes utan denne skulle komma förbi mäklarkontoret och hämta upp det. Anmälaren har ännu inte varit förbi för att hämta upp avtalet.

Korrekt insats har angetts i förhandsavtalet till bostadsrätten. Korrekt insats har även angetts i marknadsföringen, objektsbeskrivningen kostnadskalkylen samt den ekonomiska planen. Det har aldrig varit tvekan om att anmälaren varit medveten om den korrekta insatsen. I det andra upplåtelseavtalet missade han dock att skriva in korrekta betalningsinstruktioner, där angavs åter igen att insats betalats med 2 395 000 kr och tilläggsbetalningen på 100 000 kr som anmälaren gjorde den 14 december 2020 saknades. Han har bett om ursäkt till anmälaren för bristerna i upplåtelseavtalet.

När det gäller de övriga bristerna som anmälaren har påpekat så anser mäklaren att de flesta ligger utanför hans ansvar. Det fanns inte möjlighet att teckna tillval i det aktuella nyproduktionsprojektet. Trots det ville anmälaren att byggbolaget skulle installera en annan kamin än den som ingick i bostadsrätten. Han har vidarebefordrat önskemålet om kaminbyte och andra frågor från anmälaren till byggherren omgående och återkopplat till anmälaren när det har funnits något att återkoppla. Bredbandsabonnemang tecknar alla kunder själva med bredbandsleverantören, inte med mäklaren. Han tillbakavisar uppgiften om att han skulle ha varit sen till en visning.

Disciplinnämndens bedömning

Disciplinnämnden har att besluta om disciplinär påföljd mot medlem, som i sin yrkesutövning bedöms ha agerat i strid med Mäklarsamfundets stadgar, etiska regler, rekommendationer eller i övrigt uppträtt illojalt mot

Mäklarsamfundet eller medlem. Av Mäklarsamfundets stadgar följer bland annat att medlem har skyldighet att följa fastighetsmäklarlagen (FML), annan för mäklartjänsten relevant lagstiftning, föreskrifter och myndighetsbeslut samt iakttä god fastighetsmäklarsed. Bland de bestämmelser i FML av betydelse i ärendet kan nämnas mäklarens skyldighet att verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen och om inget annat avtalats, hjälpa parterna att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen i 21 §. Enligt god fastighetsmäklarsed anses det åligga mäklaren att dokumentera eventuella överenskommelser parterna kommit överens om och tillse att det sker på ett tydligt sätt som reglerar den fråga villkoret avser och som inte riskerar leda till tvist parterna emellan.

Det är i ärendet ostridigt att mäklaren har angett fel insats i upplåtelseavtalet avseende den aktuella bostadsrätten. I mäklarens skyldighet att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen ingår att de handlingar som mäklaren upprättar ska vara tydliga, riktiga, och stämma överens med parternas vilja. De ska också anpassas till vad som gäller för just den affären och utformas så att de minimerar risken för att tvister uppstår mellan parterna. Angivande av insats tillhör formkraven för upprättande av överlåtelseavtal. Den felaktigt angivna insatsen i överlåtelseavtalet har inneburit en uppenbar risk för att en tvist skulle kunna uppstå mellan parterna om vilket pris som köparen skulle betala för den aktuella bostadsrätten.

När det gäller hävningsavtalet så anser Mäklarsamfundet att mäklaren borde ha skickat hävningsavtalet till anmälaren, eller på annat sätt ombesörjt att anmälaren fick del av hävningsavtalet, när det stod klart för honom att anmälaren inte hade för avsikt att komma förbi och hämta upp avtalet.

Disciplinnämnden finner därför sammantaget att mäklaren åsidosatt sina skyldigheter i fastighetsmäklarlagen och därigenom agerat i strid med Mäklarsamfundets stadgar och god fastighetsmäklarsed på ett sätt som motiverar en disciplinär påföljd. Nämnden finner skäl att bestämma påföljden till en varning.

Disciplinnämnden finner slutligen att det saknas grund att kritisera mäklaren för det som i övrigt har framförts av anmälaren.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden beslutar enhälligt tilldela mäklaren en varning.

Beslutet kan inte överklagas.

DN 2/2022

Beslut 2022-05-12

Fråga om medlems iakttagande av god fastighetsmäklarsed i samband med marknadsföring

Disciplinnämnden har mottagit en anmälan mot den aktuella fastighetsmäklaren från en annan fastighetsmäklare.

Anmälaren gör gällande att fastighetsmäklaren i marknadsföringen av ett förmedlingsobjekt har använt sig

av fotografier som anmälaren innehar rättigheterna till. Anmälaren har använt bilderna i en marknadsföring av det aktuella objektet i samband med ett förmedlingsuppdrag 2014. De fotografier som fastighetsmäklaren använder sig av är identiska med de fotografierna från förmedlingsuppdraget 2014. Dessutom menar anmälaren att fastighetsmäklaren har använt sig av så kallade områdesbilder som tillhör en annan fastighetsmäklare. Anmälaren har bifogat skärmdumpar från fastighetsmäklarens marknadsföring samt digitala exemplar av anmälares bilder.

Anmälaren har även framfört kritik mot att fastighetsmäklarföretaget som fastighetsmäklaren är verksam vid har använt sig av SMS-marknadsföring genom att kontakta potentiella kunder utan att först inhämtat samtycke till sådan kontakt. Anmälaren har bifogat en bild på ett SMS som har skickats från en annan fastighetsmäklare verksam på samma fastighetsmäklarföretag som den nu anmälde fastighetsmäklaren.

Fastighetsmäklaren har bemött klagomålen i anmälan och framfört bland annat följande. Han medger att han har använt bilderna i sin marknadsföring av objektet i ett förmedlingsuppdrag. Uppdragsgivaren hade uppgett att fotografierna användes vid ett förmedlingsuppdrag med en annan fastighetsmäklare 2014 och gett honom tillstånd att använda fotografierna. Uppdragsgivaren hade själv med hjälp av en mobilkamera fotograferat de bilder som användes i objektsbeskrivningen vid förmedlingen 2014 och därefter mejlat fotografierna till honom. Han förstår att han även borde ha kontaktat den tidigare fastighetsmäklaren och bitt om tillåtelse att använda bilderna. Han medger att han har begått ett misstag och ber om ursäkt för detta. Han är även villig att betala ersättning för det rättighetsintrång som han har begått. Han har omedelbart efter att han uppmärksammades på det otillåtna användandet av fotografierna tagit bort bilderna och upphört med att använda dem i marknadsföringen.

När det gäller marknadsföring via SMS har fastighetsmäklaren uppgett att han kommer att kontakta den fastighetsmäklare på fastighetsmäklarföretaget som har skickat SMS:en och diskutera detta med honom individuellt.

Disciplinnämndens bedömning

Disciplinnämnden har att besluta om disciplinär påföljd mot medlem, som i sin yrkesutövning bedöms ha agerat i strid med Mäklarsamfundets stadgar, etiska regler, rekommendationer eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem. Av Mäklarsamfundets stadgar följer bland annat att medlem har skyldighet att följa fastighetsmäklarlagen (FML), annan för mäklartjänsten relevant lagstiftning, föreskrifter och myndighetsbeslut samt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Disciplinnämnden anser att, annan för mäklartjänsten relevant lagstiftning som medlem har skyldighet att följa och som är relevant för bedömningen i detta ärende, framför allt är Upphovsrättslagen (1960:729). Av Upphovsrättslagen framgår det bland annat att den som har skapat ett fotografiskt verk har upphovsrätten till verket. Det framgår vidare att upphovsrätten innefattar, med vissa undantag, uteslutande rätt att förfoga över verket genom att framställa exemplar av det och genom att göra det tillgängligt för allmänheten, i ursprungligt eller ändrat skick, i översättning eller bearbetning, i annan litteratur- eller konstart eller i annan teknik.

Det är i ärendet ostridigt att fastighetsmäklaren har använt sig av fotografier i sin marknadsföring av ett förmedlingsobjekt, som han inte har ägt upphovsrätten till, utan att först inhämta tillstånd från upphovsrättsinnehavaren. Disciplinnämnden finner därför sammantaget att mäklaren åsidosatt sina

skyldigheter enligt upphovsrättslagen och därigenom agerat i strid med Mäklarsamfundets stadgar och god fastighetsmäklarsed på ett sätt som motiverar en disciplinär påföljd. Mot bakgrund av att fastighetsmäklaren har medgett att han har agerat fel, att han omedelbart har upphört med användningen av fotografierna i marknadsföringen i samband med att han blev uppmärksammas på det otillåtna användandet samt att han bett om ursäkt för sitt agerande, finner Disciplinnämnden skäl att låta påföljden stanna vid en erinran.

När det gäller användningen av SMS i marknadsföringssyfte gör Disciplinnämnden följande bedömning. Enligt 19 § Marknadsföringslagen (2008:486) är det tillåtet för en näringsidkare vid marknadsföring till en fysisk person att använda elektronisk post, telefax eller sådana uppringningsautomater eller andra liknande automatiska system för individuell kommunikation som inte betjänas av någon enskild, bara om den fysiska personen har samtyckt till det på förhand. Utgångspunkten är alltså att det krävs samtycke för att skicka direktreklam via sms till en fysisk person. Samtycket ska inhämtas på förhand. Disciplinnämnden anser emellertid att det av utredningen i ärendet inte är styrkt att fastighetsmäklaren har använt sig av SMS vid marknadsföring till någon fysisk person. Av utredningen framstår det snarare som att det är någon annan fastighetsmäklare verksam på samma fastighetsmäklar företag som har skickat SMS:en. Disciplinnämnden finner därför att det saknas grund att kritisera fastighetsmäklaren för den kritik som avser marknadsföring via SMS som har framförts av anmälaren.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden beslutar enhälligt tilldela mäklaren en erinran.

Beslutet kan inte överklagas.

DN 1/2023

Beslut 2023-10-18

Fråga om medlems uppträdande i samband med en sammankomst anordnad av Mäklarsamfundet.

Bakgrund och omständigheter

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ sedan nämnden fått uppgifter om att en anställd på Mäklarsamfundet uppfattat att den aktuella fastighetsmäklaren uppträtt olämpligt vid en av Mäklarsamfundet arrangerad sammankomst, kvällen den 24 maj 2023, genom att ha tilltalat den kvinnliga medarbetaren på Mäklarsamfundet på ett sätt som medarbetaren uppfattade som sexistiskt.

Medarbetaren redogjorde påföljande dag för händelsen i ett samtal med sin närmaste chef - Mäklarsamfundets Analys-/ kommunikationschef- och efter att denne i sin tur informerat Mäklarsamfundets VD, fann man lämpligt att kalla Mäklaren till möte på Mäklarsamfundets huvudkontor. Mötet ägde rum den 7 juni 2023 och protokollfördes. Han hördes muntligen rörande de uppgifter medarbetaren framfört och ombads kommentera dessa, varvid han förnekade att han skulle sagt något sådant som medarbetaren uppgivit.

Man beslutade att medarbetaren även skulle lämna en skriftlig redogörelse som Mäklaren skulle få tillfälle bemöta. Såväl medarbetarens skriftliga redogörelse som Mäklarens yttrande över densamma, lämnades senare samma dag.

Samtliga dessa utredningsåtgärder har vidtagits mot bakgrund av den lagstadgade skyldighet som i den uppkomna situationen åvilat Mäklarsamfundet i egenskap av medarbetarens arbetsgivare och då händelsen

inträffat när hon var i tjänst.

Av protokollet som förts på mötet den 7 juni har framgått att Mäklaren när han då hördes, förnekat att han har sagt något olämpligt till medarbetaren vid det aktuella tillfället. Vid mötet berördes även det faktum att mäklaren tidigare har konfronterats med uppgifter om liknande beteende och även då kallats till möte hos Mäklarsamfundet. Mäklaren påpekade att det som skett historiskt skett under påverkan av alkohol och att han har jobbat med detta för att det inte ska upprepas.

Disciplinnämnden har i utredningsmaterialet tagit del av uppgifter från medarbetarens skriftliga redogörelse.

Efter att ha fått del av redogörelsen har mäklaren i mejl uppgett att han inte har något minne av en sådan händelse som medarbetaren redogjort för och att han därför inte kan lämna några kommentarer. Medarbetaren har efter att ha fått del av Mäklarens yttrande, uppgett att hon står fast vid sin skriftliga redogörelse.

Det antecknas vidare att Mäklaren i föreläggande den 5 september 2023, informerats om vad som läggs honom till last i ärendet samt när och var ärendet ska tas upp till behandling. Han har därvid också beretts tillfälle att senast den 29 september 2023 inkomma med eventuellt kompletterande yttrande samt informerats om sin möjlighet att infinna sig på nämndens möte i ärendet och i föreläggandet ombetts lämna besked i den delen.

I ärendet kan noteras att en kontakt har även i utredningssyfte tagits per telefon med en annan deltagare som enligt uppgift skulle ha stått så till i förhållande till mäklaren vid den aktuella tidpunkten, att han kunnat överhöra vad som sades. Vid kontakten framkom dock enbart att deltagaren inte hört mäklaren uttalat någon sådan kommentar.

Disciplinnämnden bedömning

Av Mäklarsamfundets stadgar framgår att Disciplinnämnden har att bedöma om en medlem i sin yrkesutövning, eller på annat sätt brutit i sina förpliktelser, brutit mot Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem (§ 20.1). Bedöms så vara fallet kan Disciplinnämnden besluta att utesluta medlemmen. I mindre allvarliga fall kan Disciplinnämnden i stället tilldela medlemmen en erinran eller en varning (§ 21.1). Disciplinnämnden kan i ett antal olika situationer vidta åtgärd mot medlem, exempelvis om medlem åsidosatt eller inte längre uppfyller de krav som uppställs i Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, om denne skadat Mäklarsamfundets rykte eller om denne uttalat sig offentligt nedsättande om fastighetsmäklarkåren eller kollega (§ 21.2).

Av Mäklarsamfundets stadgar följer bland annat att medlem har skyldighet att följa fastighetsmäklarlagen (FML), annan för mäklartjänsten relevant lagstiftning, föreskrifter och myndighetsbeslut samt iakttä god fastighetsmäklarsed. Detsamma förskrivs i Mäklarsamfundets etiska regler.

Disciplinnämnden anser att om det hade klarlagts att Mäklaren uttryckt sig så när han tilltalat medarbetaren, hade det varit oönskat och klart kränkande för medarbetaren och det särskilt som uttalandet i så fall hade haft uppenbara sexuella anspelningar. Ett sådant agerande skulle eventuellt enligt nämndens uppfattning strida mot god fastighetsmäklarsed och i så fall i sannolikt även ge anledning att ifrågasätta det grundläggande kravet mäklarens redbarhet och lämplighet. Det måste vara självklart att det ankommer på en mäklare att i alla sammanhang behandla andra personer som mäklaren möter i sin yrkesroll professionellt och med tillbörlig respekt.

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden finner med anledning av ovan inte styrkt utom allt rimligt tvivel att mäklaren uttalat den kommentar som lagts honom till last.

Av ovan anledning beslutar disciplinnämnden enhälligt att ingen påföljd ska utgå.

Protokollet anses omedelbart justerat.

DN 1/2026

Beslut 2026-08-27

Anmälan mot medlem i Mäklarsamfundet, nu fråga om prövningstillstånd

Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden meddelar inte prövningstillstånd. Ärendet avskrivs.

Beslutet kan inte överklagas.

Bakgrund och omständigheter

Anmälaren har anmält medlemmen med anledning av uttalanden som medlemmen gjort i en mejlslinga inom den mäklarkedja där både anmälaren och mäklaren är verksamma, i samband med en kandidatur till bolagets styrelse. I mejlen, som skickats till en större krets av kontorsägare inom mäklarkedjan, har medlemmen bland annat ifrågasatt anmälarens lämplighet som styrelseordförande och hänvisat till påstådda förhållanden avseende Skatteverket, anmälarens tidigare verksamhet inom en annan mäklarkedja samt hans professionalism.

Anmälaren har bestritt uppgifterna och gjort gällande att de är osanna och obestyrkta samt att spridningen strider mot Mäklarsamfundets etiska regler, god kollegial sed och de krav på professionalism och redbarhet som bör gälla mellan medlemmar.

Disciplinnämnden bedömning

Enligt § 21.1 i Mäklarsamfundets stadgar ska Disciplinnämnden bedöma om en medlem i sin yrkesutövning eller på annat sätt har brutit i sina förpliktelser, brutit mot Mäklarsamfundets etiska regler eller stadgar eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller en medlem. Bestämmelsen ger Disciplinnämnden en bred prövningsram som inte är begränsad till ageranden inom ramen för ett konkret förmedlingsuppdrag.

För att ett agerande ska föranleda disciplinär prövning måste det emellertid finnas en tillräcklig koppling till de förpliktelser eller disciplinära grunder som följer av stadgarna och de etiska reglerna. Bestämmelsen i § 21.1 om illojalt uppträdande mot en medlem ska i detta sammanhang förstås som en del av Disciplinnämndens prövningsram och inte som en obegränsad, fristående överträdelsetyp som innebär att varje konflikt eller olämpligt agerande mellan medlemmar kan bli föremål för disciplinär åtgärd.

Det aktuella händelseförloppet har inte haft samband med utförandet av en fastighetsmäklartjänst eller ett förmedlingsuppdrag. Det har i stället rört ett internt meningsutbyte mellan kontorsägare och aktieägare inom en mäklarkedja inför ett styrelseval i den organisationen. Kollegialitetsbestämmelserna i § 19 i Mäklarsamfundets stadgar tar i huvudsak sikte på medlemmarnas agerande i förmedlingsverksamheten eller annan till branschen närliggande verksamhet och ger inte stöd för en generell disciplinär regel enligt vilken

varje osakligt eller nedsättande uttalande om en annan medlem är sanktionerad.

Nämnden har även beaktat § 22.2 d i Mäklarsamfundets stadgar, enligt vilken disciplinär åtgärd kan aktualiseras om en medlem har uttalat sig offentligt nedsättande om fastighetsmäklarkåren eller en kollega. De aktuella uttalandena har visserligen spridits till en förhållandevis stor mottagarkrets, men mejlslingan har varit riktad till en avgränsad krets av kontorsägare inom den mäklarkedja som både anmälaren och mäklaren är verksamma i, och har förts inom ramen för en intern diskussion inför ett styrelseval. Uttalandena har således inte publicerats eller annars gjorts tillgängliga för allmänheten eller någon annan utanför mäklarkedjan. Inom ramen för ett disciplinärt förfarande ska rekvisiten tolkas restriktivt. Spridningen kan därför, enligt Disciplinnämndens mening, inte anses utgöra ett offentligt uttalande i den mening som avses i § 22.2 d i Mäklarsamfundets stadgar.

Att de aktuella formuleringarna kan uppfattas som skarpa, nedsättande eller olämpliga är inte i sig tillräckligt för att grunda en disciplinär prövning. Disciplinnämndens uppgift är inte att generellt avgöra interna konflikter mellan medlemmar eller att pröva om ett agerande varit förenligt med en annan organisations interna värderingar och stadgar. Det måste kunna identifieras en tillräckligt konkret medlemsförpliktelse eller disciplinär grund enligt Mäklarsamfundets stadgar eller etiska regler för att disciplinnämnden ska kunna pröva ärendet.

Mot denna bakgrund finner Disciplinnämnden att det som har framkommit i ärendet inte ger tillräckliga skäl för en fortsatt disciplinär prövning. Prövningstillstånd ska därför inte meddelas.

Nämndens beslut är enhälligt.