

Redovisa bud – är det så enkelt?

Av den nya Fastighetsmäklarlag som trädde i kraft den 1 juli 2011 framgår i 20 § att fastighetsmäklaren ska upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Denna dokumentation ska ovillkorligen överlämnas till uppdragsgivaren och om ett överlåtelseavtal träffats även till köparen, när uppdraget sedermera slutförts. Detta innebär i det flesta fall på tillträdesdagen.

Lagbestämmelsen är tydlig och enligt min uppfattning lätt att ta till sig och tillämpa i praktiken. Några större praktiska problem i denna del har inte heller kunnat skönjas, vare sig i kontakter med praktiskt verkamma fastighetsmäklare eller vid genomgång av tillkommen praxis sedan den nya lagen börjat tillämpas. Merparten av Sveriges fastighetsmäklare hade i god tid innan införandet av den nya lagstiftningen vidtagit egna åtgärder i syfte att så transparent som möjligt redovisa föreliggande bud.

Man skulle kunna tro att samtliga problem med att redovisa bud därigenom undranröjts på ett effektivt sätt. Min uppfattning är dock att det fortfarande finns ett antal problem kring budgivning som inte direkt hanteras av den nu införda lagregleringen.

De problem som kvarstår uppkommer främst då fastighetsmäklaren väljer att redovisa budgivningen löpande på sin hemsida eller indirekt via hemnet.se. De flesta av dessa problem har huvudsakligen sin grund i det förhållandet att själva budgivningsprocessen överhuvudtaget inte regleras av någon lagstiftning, men också att det finns ett antal spekulanter som försöker utnyttja avsaknaden av regler till sin fördel genom att presentera olika bud med olika kvalitet och innebörd. Till det kommer det faktum att redovisning på nätet inte regleras av § 20 i fastighetsmäklarlagen och att uppdragsgivaren ofta har synpunkter och önskemål om hur budgivningen ska presenteras via marknadsföringen på nätet. Det gäller i detta avseende för fastighetsmäklaren att lägga sig vinn om att iakttä god fastighetsmäklarsed i samband med sin hantering av buden på till exempel hemsidan.

Problemen kan framstå som banala och lätta att hantera, men praxis har visat att fastighetsmäklare som väljer att hantera bud selektivt i sin marknadsföring på nätet kan drabbas av tillsynsåtgärder i form av varning. Det är det min förhoppning att denna artikel lyfter fram problematiken så att alla fastighetsmäklare får vetskap om denna och kan vidta relevanta och riktiga åtgärder vid redovisning av bud på nätet.

Av ett avgörande från Kammarrätten i Stockholm den 9 september 2013 i mål 8181-12 framgår följande omständigheter och fakta.

I ärendet hade en fastighetsmäklare fått kritik från en budgivare då mäklaren, som tagit emot ett bud på 5 300 000 kr, meddelat att man inte avsåg att redovisa det aktuella budet på mäklarens hemsida då budet var 600 000 kr under säljarens utgångspris. Anmälaren hänvisade till marknadsföringen på fastighetsmäklarens hemsida, som angav att man tillämpade s.k. öppen budgivning, vilket anmälaren uppfattade innebar att alla kunde få information om vilka bud som inkommit.

Fastighetsmäklaren uppgav följande i samband med handläggningen vid Fastighetsmäklarinspektionen. Det är korrekt att fastighetsmäklaren inte lade ut budet ifråga då säljaren inte önskade detta. Bud understigande utgångspriset har inte varit intressant för säljaren. Vem som helst som kontaktade fastighetsmäklaren och frågade skulle givetvis få tillgång till samtliga

bud. Samtliga bud, även anmälares, har framförts löpande till säljaren. Det finns ingen absolut rätt för budgivare att kräva att deras lagda bud ska redovisas på fastighetsmäklarens hemsida. Om buden ska redovisas bygger det på säljarens godkännande. Av Fastighetsmäklarinspektionens eget faktablad avseende budgivning framgår att det är säljaren som bestämmer över budgivningen. Någon åberopbar lagregling finns inte att tillämpa i lagen om fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarinspektionen fann vid sin bedömning, dock med en skiljaktig nämnd, att utelämnande av vissa särskilda bud från publicering på fastighetsmäklarens hemsida kan framstå som vilseledande för spekulanter på objektet. Det finns ingen generell skyldighet enligt fastighetsmäklarlagen att presentera budgivningen på internet, men om så görs så ska alla bud publiceras. För det fall samtliga bud av någon anledning inte publiceras så ska detta framgå av den information som lämnas, eftersom fastighetsmäklaren har ett ansvar att tillse att budgivarna inte vilseleds i budgivningsprocessen. Fastighetsmäklarinspektionen meddelade fastighetsmäklaren en varning för hanteringen av buden på hemsidan. Tre skiljaktiga ledamöter ansåg att förseelsen var ringa varför tillsynsåtgärd ansågs kunna underlåtas.

Fastighetsmäklaren överklagade beslutet till Förvaltningsrätten och Kammarrätten som båda kom till samma slutsats i sina domar. Domstolarna ansåg att det framgick av den information som var tillgänglig vid tillfället att budgivningen var öppen och att alla budgivare kunde få information om vilka bud som kom in. Domstolarna fann att informationen, för en besökare till fastighetsmäklarens hemsida, måste förstås så att de bud som redovisades var de bud som lagts. Detta särskilt med hänsyn till att ingen annan information framgick. Domstolarna ansåg att mäklarens agerande, att inte publicera ett lämnat bud, därför får anses vara vilseledande. Oavsett om säljaren angivit att de inte var beredda att acceptera att sälja fastigheten till ett lägre pris än det begärda får det anses vara av intresse för spekulanter att veta hur andra spekulanter agerar i en budgivning. Domstolarna ansåg att fastighetsmäklaren genom sitt agerande att selektivt redovisa buden på hemsidan medför ett avsteg från god fastighetsmäklarsed och att denna förseelse inte kunde anses som ringa. Varningen fastställdes således av domstolarna och Kammarrättens dom har idag vunnit laga kraft.

Vid en analys av ärendet framgår tydligt att det är informationen kring budgivningen på mäklarens hemsida som slutligen faller avgörandet. Bedömningen i denna del synes vara rimlig. I detta fall hade fastighetsmäklaren i marknadsföring på sin hemsida angivit att man tillämpade s.k. öppen budgivning och att alla kunde få information om vilka bud som inkommit. Att trots denna tydliga information, på uppdrag av säljaren välja att selektera bud känns spontant inte korrekt och det är svårt att kritisera Fastighetsmäklarinspektionens bedömning vilken även fastslagits av domstolarna.

Frågan är då vilken lärdom man som fastighetsmäklare bör dra av detta. Min bedömning är att en fastighetsmäklare inte kan motivera selektering av bud i sin marknadsföring med hänvisning till att det saknas lagreglering eller att detta är ett önskemål från säljaren.

Det kan givetvis uppkomma situationer där man både som fastighetsmäklare eller säljare kan känna att det inte föreligger någon seriositet från budgivaren eller att budnivån är lämnad av spekulanten endast i förringande syfte. De fastighetsmäklare som upplever att sådana situationer uppkommer frekvent bör kanske överväga att avstå från redovisningen på nätet och i stället följa de krav som gäller enligt lag.

I det fall fastighetsmäklaren trots allt vill ha redovisning av buden på hemsidan och samtidigt ha rätt att göra ett selektivt urval av buden måste mäklaren i så fall lägga sig vinn om att anpassa informationen så att det klart och tydligt framgår att buden som återges på hemsidan inte nödvändigtvis är samtliga lagda bud utan kanske enbart de bud som säljaren godkänt för redovisning. Att i samband med sådan selektiv budredovisning påstå att man arbetar med en s.k. öppen budgivning framstår som direkt olämplig och sådana begrepp bör utmönstras på mäklarens hemsida. Istället bör det noggrant anges på vilka villkor som buden redovisas av fastighetsmäklaren. I anslutning till detta är det viktigt att vara extra tydlig med att framhålla att den slutliga köparen erhåller en fullständig redovisning av samtliga lagda bud enligt det krav som anges i § 20 fastighetsmäklarlagen.

Jag vill avslutningsvis särskilt föra fram vikten av att du som ansvarig fastighetsmäklare tillsammans med företrädare för mäklarföreget granskar den information som lämnas på företagets hemsida, så att denna är i samklang både med hur du arbetar praktiskt och med gällande lagstiftning och praxis. Rekommendationen är att du löpande ser över informationen och ser till att du inte själv drabbas av liknande problem som fastighetsmäklaren i det relaterade avgörandet.

Mats Sjöquist

Förbundsjurist