

2011-06-22

Dnr 4-1110-10

**Fastighetsmäklare:** Henrik Tågmark  
Molkom 403  
660 60 Molkom

**Saken:** Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares omsorgsplikt, handlingsplikt och identitetskontroll m.m.

---

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar Henrik Tågmark varning.

### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en jordbruksfastighet riktat kritik mot Henrik Tågmark bland annat för att han först vid kontraktskrivningen informerade om att köparna inte ville betala någon handpenning. Anmälarna har även gjort gällande att Henrik Tågmark förhöll sig passiv då köparna på tillträdesdagen inte hade betalat in köpeskillingen. Säljarna kontaktade själva Henrik Tågmark dagen efter avtalat tillträde, då de fortfarande inte hört av vare sig mäklare eller köpare, samt att Henrik Tågmark då de på grund av detta och köparnas kontraktsbrott sagt upp avtalet med honom, framfört krav på arvode och provision.

### *Anmälan*

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

Den 19 maj 2008 anlidade de Henrik Tågmark för att förmedla försäljningen av deras jordbruksfastighet. En tid efter att de första annonserna lagts ut, kontaktades de av Tågmark som uppgav att han hade en mycket seriös spekulant som han själv tidigare gjort affär med. Spekulanterna visade sig vara en tysk familj och kommunikationen mellan parterna fördes på engelska. Efter att spekulanterna besett fastigheten, meddelade Henrik

---

POSTADRESS

Fastighetsmäklarnämnden  
Box 17174, 104 62 Stockholm

BESÖKSADRESS

Sankt Paulsgatan 6, plan 3

TELEFON

08-555 524 60

TELEFAX

08-555 524 61

EPOST

registrator@fastighetsmaklarnamnden.se

WEBBPLATS

www.fastighetsmaklarnamnden.se

2011-06-22

Dnr 4-1110-10

Tågmark den 16 juni 2008 att spekulanterna ville köpa fastigheten till det utsatta priset.

Vid kontraktskrivningen den 14 juli 2008 fick de reda på att köparna inte ville erlägga någon handpenning, vilket kom som en chock. Efter det att kontrakten undertecknats och köparna lämnat kontoret, informerade Henrik Tågmark om att köparna några dagar innan förkastat det första förslaget på köpekontrakt och krävt ett utan handpenning. Om detta hade de inte fått någon som helst information tidigare.

Tillträdesdagen skulle enligt avtalet vara den 10 augusti 2008. Den 11 augusti 2008 hade de inte hört av vare sig Henrik Tågmark eller köparna, och kontaktade därför Tågmark för att förhöra sig om vad som skett. Henrik Tågmark framförde då att de inte skulle oroa sig, då köparna antagligen var i Tyskland för att hämta ut det stora arvet som skulle bekosta köpet.

Då de den 18 augusti 2008 varken hört av Henrik Tågmark eller köparna, sade de upp avtalet med Henrik Tågmark. Detta bekräftades av Henrik Tågmark som också meddelade att han hade anspråk på provision om 135 125 kr. Den 31 mars 2010 meddelade Värmlands tingsrätt treskodom mot köparna som dömdes att betala skadestånd till anmälarna med 746 323 kr.

#### *Mäklaren*

Henrik Tågmark har bland annat uppgett följande.

Påståendet att han skulle ha gett någon form av garanti för köparen, samt att han skulle ha rekommenderat att köparen inte skulle betala någon handpenning saknar helt grund. Han skrev ett köpekontrakt där 10 % handpenning angavs, vilket sändes till de tyska köparna som ville språkgranska det i god tid före kontraktskrivningen. Köparen meddelade då mäklaren att köparna och säljarna kommit överens om att det inte skulle utgå någon handpenning, utan att hela beloppet i stället skulle betalas in den 24 juli, vilket sedan ändrades till tillträdesdagen den 10 augusti. Henrik Tågmark ringde då omedelbart till anmälarna som enligt honom bekräftade att denna överenskommelse gjorts, varför han tvingades ändra kontraktet. Han varnade för riskerna med ett sådant agerande, men säljarna hade sina skäl.

Han tillstår att han försummade att i kontraktet ta bort paragrafen om handpenningens placering.

2011-06-22

Dnr 4-1110-10

Vad angår finansieringen av köpet, hade han frågat köparna som svarat att det skulle finansieras av utfallet på en tysk försäkring, vilket han godtog. Dessutom hade de haft en intensiv kontakt med kommun och länsstyrelse för att få planerna på ett ridhus godkända. Han kontaktade köparna den 5-6 augusti för att kontrollera att de erhållit pengarna. Svaret vidarebeordrade han till anmälarna per telefon.

Identitetskontrollen av köparna hade han genomfört fyra månader tidigare i samband med en annan försäljning där köparna agerade ombud åt den enes föräldrar. Identitetskontroll av säljarna ansåg han inte nödvändig då de varit verksamma som lärare och bott på fastigheten sedan 1974. Dessutom hade han en nära bekant som bott i byn och väl kände till säljarna.

Han har gett anmälarna muntlig och skriftlig information om rätten till provision i samband med att uppdragsavtalet tecknades och kravet framfördes först när det stod klart att köparna frånträtt avtalet och en skadestandsprocess startat.

#### *Identitetskontroll*

Aktuellt ärende initierades 2008, då den äldre lagstiftningen om penningtvätt (1993:768) gällde. Av 4 § gamla penningtvättilagen framgår att identitetskontroll av uppdragsgivarna är obligatorisk och denna skall utföras innan uppdragsavtalet undertecknas. I förevarande fall var mäklaren också skyldig att utföra en identitetskontroll av köparna då fastighetens pris översteg 15 000 euro.

I förevarande fall hade mäklaren fyra månader tidigare sålt en fastighet till den ena köparens föräldrar. Köparna agerade ombud i denna affär, och i samband med detta hade Henrik Tågmark utfört en kontroll av deras identitetshandlingar. Han har styrkt detta med ett daterat dokument där han noterat deras personnummer.

Vad angår säljarna har Henrik Tågmark överhuvud inte gjort någon identitetskontroll. Han har hänvisat till att säljarna hade bott på fastigheten i 34 år samt att han hade en bekant som bott i byn och väl känt till säljarna.

2011-06-22

Dnr 4-1110-10

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 19 § samma lag skall mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats skall mäklaren hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

#### *Dokumentation av överenskommelser och åtgärder vid tillträdesdagen*

Anmälarna har uppgett att de på tillträdesdagen den 10 augusti inte hörde något från vare sig Henrik Tågmark eller köparna och att de därför kontaktade mäklaren dagen efter för att förhöra sig om vad som skett. Denne skall ha svarat att allt nog var i sin ordning och sedan inte hörts av igen förrän anmälarna avslutade hans uppdrag den 18 augusti. Henrik Tågmark har förelagts att yttra sig över detta och har svarat att han haft kontinuerlig kontakt med köpare och säljare via telefon och e-post dessa dagar, samt att tillträdesdagen den 10 augusti sköts fram till den 13 augusti. Tågmark hänvisar till e-postkorrespondens som i och för sig inte kan anses styrka detta. Inte heller är utrett hur han informerat anmälarna.

Henrik Tågmark har förelagts att yttra sig över förutsättningarna för köpekontraktets § 15 som säger att säljarna trots att tillträdesdag var satt till den 10 augusti 2008, hade rätt att kostnadsfritt bruka bostaden fram till den 1 oktober 2008. Han har i svar hänvisat till e-postkorrespondens mellan honom och köparen, men utöver detta har han inte visat att förutsättningarna för paragrafen har klargjorts.

Henrik Tågmark förelades också kommentera det faktum att kontraktet trots lydelsen i § 15, i sin § 12 innehåller uppgifter om att bostadsbyggnaden på tillträdesdagen skulle vara flyttstädad. Han har tillstått att han missat att ändra i köpekontraktet, men att skälet till detta är tidsbrist på grund av nya och sena överenskommelser.

Enligt köpekontraktets § 7 skall handpenningen på grund av kommunens förköpsrätt deponeras på mäklarens klientmedelskonto, trots att ingen handpenning skulle utgå. Mäklaren har förelagts att yttra sig över detta, och har även här hänvisat till tidsbristen vid kontraktsskrivningen.

Bestämmelsen i 19 § fastighetsmäklarlagen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den

2011-06-22

Dnr 4-1110-10

lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Om endera parten önskar ett särskilt avtalsvillkor åligger det mäklaren att klargöra villkorets innebörd samt att se till att det blir tydligt formulerat i köpekontraktet.

Ovanstående får anses vara tillämpligt på uppgiften om att tillträdesdagen skulle ha ändrats.

I förevarande fall står ord mot ord avseende de bakomliggande omständigheterna, men att en part i en fastighetsaffär av den storlek som här var vid handen, inte erlägger handpenning gör avtalsläget osäkert för den andre parten. Då hela köpeskillingen skulle erläggas på tillträdesdagen, får det anses vara av särskild vikt för parterna att formerna såväl som tidpunkten för detta dokumenteras skriftligt. I köpekontraktet anges tillträdesdag och i kontraktets § 13 sägs att parterna har rätt att häva köpet och erhålla skadestånd om skyldigheter och åtaganden inte fullgörs denna dag. Hade ändringar i avtalet tillkommit skulle dessa ha dokumenterats.

Frågan återstår också om vilka åtgärder Henrik Tågmark har vidtagit då det stod klart att köpet inte skulle fullbordas avtalad dag, den 10 augusti 2008. Då inga andra uppgifter om plats och tid för betalning av hela köpeskillingen fanns än att denna skulle vara insatt på mäklarens klientmedelskonto denna dag, och bevisligen ingenting skedde, får det anses vara visat att Henrik Tågmark förhållit sig passiv.

När fastighetsmäklaren medverkar vid kontraktskrivning har parterna rätt att kräva att kontraktet utformas på ett riktigt sätt. Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. En skriftlig dokumentation av överenskommelser förebygger framtida tvist.

Fastighetsmäklarnämnden har i beslut 2008-06-18:8 bland annat uttalat att det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar inför genomförandet av ett köp är korrekta, samt att mäklaren har en självständig skyldighet att se till att utformningen av handlingarna och uppgifterna i dessa stämmer överens med förhållandena i det enskilda fallet och återspeglar parternas intentioner.

Henrik Tågmark har underlåtit att skriftligen dokumentera parternas avsikter och önskemål och endast delvis ändrat i kontraktet. Henrik Tågmark har vidare låtit felaktiga och missvisande klausuler stå kvar i kontraktet, och det får också anses visat att dessa kontraktsmässiga oklarheter bidragit till att anmälarna lidit skada. Fastighetsmäklarnämnden finner att Henrik Tågmark

2011-06-22

Dnr 4-1110-10

åsidossatt såväl sin omsorgsplikt enligt 12 § fastighetsmäklarlagen som sin handlingsplikt enligt 19 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

#### *Identitetskontroll*

I då gällande Allmänna råd från Fastighetsmäklarnämnden; Åtgärder mot penningtvätt sid. 6, anför nämnden att fastighetsmäklaren alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och på denna notera datumet. Någon sådan kopia har Henrik Tågmark inte förevisat vad gäller köparna. Eftersom förmedlingsuppdraget ligger långt tillbaka i tiden, och Henrik Tågmark får anses ha visat att han i vart fall utfört en identitetskontroll, anser Fastighetsmäklarnämnden att det kan stanna vid ett påpekande.

En identitetskontroll kunde enligt den gamla lagen endast underlåtas om personen var känd för mäklaren. I Fastighetsmäklarnämndens beslut 2007-09-26:1 framhålls:

För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han eller hon utger sig för att vara. Kundens identitet skall således i dessa fall ha kontrollerats tidigare, exempelvis i samband med ett annat förmedlingsuppdrag. Det är inte tillräckligt att en person uppfattas som "känd" i den meningen att fastighetsmäklaren känner till namnet på personen. I de fall mäklaren underlåter att kontrollera en persons identitet för att denne är att betrakta som känd bör mäklaren spara en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts.

I förevarande fall uppger Henrik Tågmark att säljarna är kända baserat på uppgifter från andra personer. De av mäklaren angivna skälen att underlåta identitetskontroll kan inte anses uppfylla kriterierna för "kändebegreppet" och mäklarens förfarande uppfyller därför inte heller 4 § lag (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt. Underlåtenheten att utföra identitetskontroll renderar en varning.

#### *Övrigt*

Henrik Tågmark har uppgett att han har gett uppdragsgivarna såväl muntlig som skriftlig information om rätten till provision. Det senare får anses styrkt av i ärendet inlämnade handlingar.

I sin bekräftelse av uppsägningen har mäklaren endast erinrat om att kravet på provision på 135 125 kr skall inräknas i anmälarnas krav på köparna. Det framstår inte som ett krav på betalning från mäklarens sida.

2011-06-22

Dnr 4-1110-10

Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

**Hur man överklagar**, se bilaga (FR).

Beslutet har fattats av Anna-Lena Järvstrand, ordförande, Kerstin Frykberg Andersson, Ola Jingryd, Thomas Johansson, Annika Marcus, Tor-Leif Thuresson och Terese Wallinder. Lotta Westerberg har varit föredragande.

Anna-Lena Järvstrand

Lotta Westerberg

Kopia för kännedom till anmälarna