

Elin Häggeborn  
010-490 01 12**Fastighetsmäklare:**David Blomberg  
Kungsfågelvägen 11  
21832 Bunkeflostrand

## Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anbudsförteckning, budgivning, omsorgsplikt, marknadsföring, mäklarens agerande samt god fastighetsmäklarsed.

Prövning av om mäklaren har underlåtit att informera köparna av fastigheten om att två andra anbudsgivare hade återkallat sina bud. Mäklarens redovisning av bud på internet har också ingått i granskningen. Det har vidare prövats om mäklaren har underlåtit att upprätta en fullständig anbudsförteckning, då handlingen har saknat uppgift om anbudsgivarnas efternamn samt uppgift om att två bud hade återkallats. Slutligen en prövning av om fastighetsmäklarens agerande, efter det att köparna anmält honom till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd, står i strid med god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skickade ett e-postmeddelande till en av köparna och uppgav att han övervägde att göra en orosanmälan avseende köparnas barn till socialnämnden.

---

## Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren David Blomberg en varning.

## Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot fastighetsmäklaren David Blomberg (verksam vid Zetterberg Property AB/Zetterberg och Blomberg Fastighetsförmedling). Anmälarna har gett in

köpekontraktet, anbudsförteckningen, ett beslut från Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd, sms-meddelanden samt e-postmeddelanden.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har fastighetsmäklaren yttrat sig i ärendet. Han har gett in uppdragsavtalet.

## Anmälan

Anmälarna har uppgett i huvudsak följande.

Den ordinarie visningen av den aktuella kolonistugan hölls den 13 juni 2021. Två bud inkom samma dag, ett bud på 870 000 kronor och ett bud på 880 000 kronor. Den 14 juni blev anbudsbudgivare 2 erbjuden att köpa bostaden, men hon valde att dra tillbaka sitt bud. Anbudsgivare 1 fick då samma erbjudande och bad att få tänka på saken över dagen. Hon meddelade senare samma dag att hon inte längre var intresserad.

De var på en visning den 15 juni och lade dagen därpå ett bud på 890 000 kronor. Budet lades mot bakgrund av att de trodde att det vid den tidpunkten fanns två giltiga bud, varav det högsta var på 880 000 kronor. Kontraktsskrivningen skedde samma kväll. De fick information om de återkallade buden först den 21 juni, när de valde att kontakta övriga anbudsgivare.

Det framgick inte av anbudsförteckningen de fick ta del av vid kontraktsskrivningen att två bud har återkallats. Detta framgick inte heller av mäklarens redogörelse för budgivningen på internet. Säljarna har uppgett att mäklaren inte heller meddelade till dem att buden hade återkallats. När de frågat mäklaren om saken påstår han att buden inte återkallades, utan att de båda budgivarna endast önskade mer betänketid. Mäklaren har i efterhand hävdade att han muntligen har informerat en av dem om de återkallade buden vid ett telefonsamtal den 16 juni, vilket inte stämmer. De anser att mäklarens agerande har resulterat i att de har lagt ett högre bud än de skulle ha gjort om de hade haft kännedom om de återkallade buden.

När de informerade mäklaren om att de hade skickat in en anmälan till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd hotade han med att göra en orosanmälan avseende deras barn till socialtjänsten.

## Fastighetsmäklarens yttrande

Fastighetsmäklaren har uppgett i huvudsak följande.

Han tog ut ett fast arvode, vilket innebär att han inte skulle ha haft någon personlig vinning av att försöka trissa upp köpeskillingen.

Han informerade den ena anmälaren per telefon om att två bud hade återkallats. Även vid kontraktsskrivningen uppgav han för parterna att han var skyldig att överlämna en anbudsförteckning innehållande information om de anbudsgivare som hade återkallat sina bud. I framtiden kommer han att notera i anbudsförteckningen om något bud återkallas.

Det stämmer att han inte angav i marknadsföringen på internet att de två buden återkallades. Affären gick snabbt och han ansåg att han på annat sätt hade informerat parterna om de återkallade buden. Han har inte angett anbudsgivarnas efternamn i anbudsförteckningen, men hade parterna begärt mer information om anbudsgivarna hade han naturligtvis överlämnat uppgifterna.

På visningen hade anmälarna med sig sitt barn, vars ålder torde vara någonstans mellan två till fyra år. Han upplevde att anmälarna inte hade någon kontroll över vad barnet gjorde. Detta kändes olustigt, då han som yrkesman känner ett ansvar för vad som händer under en visning. När anmälarna hörde av sig till honom någon vecka senare angående de återkallade buden började han noga att tänka igenom allt som hade hänt under förmedlingsuppdraget. Han mindes då en särskild situation under visningen, då deras barn kom ut från stugan med en sak i händerna. Barnet hade fått gå runt själv i fritidshuset, med allt vad det kan innebära av potentiella farligheter i form av råttgift, kemikalier samt vassa eller tunga föremål. Enligt hans uppfattning är en visning av en stuga inte en barnsäker plats, där små barn kan tillåtas att på egen hand utforska miljön. Med anledning av hans oro som såväl yrkesman som privatperson skickade han därför det aktuella meddelandet till anmälarna. Meddelandet var korrekt och kortfattat. Hans förhoppning var att meddelandet skulle ge anmälarna en tankeställare, så att de i framtiden skulle ha bättre kontroll över sitt barn. En fastighetsmäklare bör inte vara förbjuden att påtala oro för ett barns säkerhet på arbetsplatsen. Meddelandet skickades efter det att köparna hade gjort en anmälan till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd och borde därför inte kunna uppfattas som ett hot. Enligt hans uppfattning visade han civilkurage och ansvarsfullhet genom att reagera på situationen.

## Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna dokumenten enbart som underlag för bedömningen av anmälarens klagomål, en så kallad riktad granskning. Dokumentens innehåll i övrigt har alltså inte ingått i granskningen.

I handlingarna har följande uppmärksammats.

### **Beslutet från Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd**

Av beslutet från Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd framgår bland annat följande.

Utgångspriset för kolonistugan var 875 000 kronor. Mäklaren uppgav till nämnden att han vid visningen för köparna informerade dem om att de två anbudsgivarna inte var redo att skriva avtal och att de inte längre var intressanta i sammanhanget. Han uppgav vidare att han före kontraktsskrivningen den 16 juni under ett telefonsamtal informerade den ena köparen om att de två buden hade återkallats. Han uppgav även att han vid kontraktsskrivningen på nytt informerade om att de övriga anbudsgivarna inte var redo att skriva kontrakt baserat på sina lagda bud.

Nämnden konstaterade att det vid en process i nämnden är mäklaren som har bevisbördan för sitt påstående att han informerade köparna om återkallelsen av buden. Nämnden fann att mäklaren inte hade uppfyllt sin bevisbörda och utgick därmed från att köparna inte fick någon sådan information från mäklaren. David Blomgren bedömdes därför ha agerat på ett oaktsamt sätt. Nämnden fann att han borde ersätta köparna med 15 000 kronor.

Även om det inte hade med ärendet i nämnden att göra valde nämnden att under rubriken "Övrigt" göra ett påpekande angående mäklarens e-postmeddelande till köparna, där han uppgav att han övervägde att göra en orosanmälan till socialförvaltningen. Nämnden fann att det är särskilt allvarligt att meddelandet skickades efter det att köparna hade meddelat att de hade gjort en anmälan avseende den aktuella förmedlingen till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd. Nämnden fann att meddelandet inte kunde förstås på något annat sätt än som en hämndaktion eller som ett försök att förmå köparna att återta sin anmälan. Enligt nämndens mening är agerandet ett uppenbart brott mot god fastighetsmäklarsed.

### **Sms från anbudsgivare 2**

Av ett sms skickat den 14 juni kl. 10.07 från anbudsgivare 2 till mäklaren framgår det bland annat följande.

Hej David!

Tyvär hoppas vi av.

**Sms från anbudsgivare 1**

Av ett sms skickat den 14 juni kl. 17.15 från anbudsgivare 1 till mäklaren framgår det bland annat följande.

Hej jag har bestämt mig för att inte gå vidare med köpet.

**Sms-konversation mellan mäklaren och en av köparna**

Av en sms-konversation mellan mäklaren och en av köparna den 16 juni framgår följande.

Mäklaren (M):	Hej! Vill ni lägga ett bud på förmedlingsobjektet? Mvh David, mäklaren
Köparen (K):	Vi lutar mot det. Har möte nu. Återkommer vid lunch!
M:	Ok.
K:	Vi tänker fortfarande. Försöker ta beslut om en halvtimme.
M:	Ok. Läger ni 885 000 kr tror jag ni får den.
K:	Vi är med. Vi lägger 890 000.

**Anbudsförteckningen**

Av anbudsförteckningen framgår det att tre bud har lagts av tre olika anbudsgivare. Bud nummer 1 är på 875 000 kronor och lades den 13 juni. Bud nummer 2 är på 880 000 kronor och lades också den 13 juni. Köparnas vinnande bud på 890 000 kronor lades den 16 juni klockan 16.27. Det saknas notering om att något av buden har återkallats.

**E-postkonversation mellan mäklaren och köparna**

I ett e-postmeddelande till mäklaren den 24 juni 2021 klockan 00:12 skriver köparna.

Du har inte varit ärlig och du har åsidosatt en skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, och vi har bevis för det. Utifrån ditt mailsvar så ser vi ingen väg framåt i dialogen med dig och FRN kommer ta vårt skadeståndsärende vidare nu.

I ett e-postmeddelande till köparna den 24 juni 2021 klockan 07:34 skriver mäklaren.

Hej

När ni var på visning hade ni med er ert barn.

Ni hade väldigt dålig koll på barnet i en miljö som ni inte kände till.

Ni lämnade barnet utan uppsikt flera gånger. Det får mig att känna oro för barnets säkerhet.

Jag funderar på att anmäla detta till socialtjänsten.

## **Fastighetsmäklarinspektionens bedömning**

Den 1 juli 2021 trädde en ny fastighetsmäklarlag i kraft (SFS 2021:516). Den tidigare fastighetsmäklarlagen (SFS 2011:666) upphörde därmed att gälla. Den äldre lagen ska dock enligt övergångsbestämmelserna till den nya fastighetsmäklarlagen fortsätta att gälla för uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet samt för överträdelser som har inträffat före ikraftträdandet. I detta ärende är det därför den nu upphävda fastighetsmäklarlagen (2011:666) som ska tillämpas.

## **Fastighetsmäklarens allmänna omsorgsplikt**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

## **Budgivningen**

Hanteringen av budgivningen är inte reglerad i lag. Enligt god fastighetsmäklarsed har en fastighetsmäklare en undantagslös skyldighet att ta emot och vidarebefordra inkomna bud till sin uppdragsgivare till dess att ett köpekontrakt har undertecknats av parterna. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren ska också redovisa alla spekulanter till säljaren samt framföra alla meddelanden till säljaren från spekulanter om intresse för objektet.

Förvaltningsrätten i Stockholm har uttalat att en mäklare agerade i strid med sin omsorgsplikt när hon inte informerade den blivande köparen om att det näst högsta budet hade återkallats (se dom från den 29 mars 2018 i mål nr 19170–17). Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) har bedömt att en fastighetsmäklare agerade oaktsamt när denne inte meddelade övriga budgivare om ett återkallat bud, som tidigare hade kommunicerats (se nämndens beslut med dnr 69/17).



Vid bedömningen av en fastighetsmäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren endast läggas till grund för disciplinära åtgärder om de kan slås fast otvetydigt (jämför RÅ 1996 ref. 83).

Av utredningen i ärendet framgår det att köparna av fastigheten anser att mäklaren har underlåtit att informera dem om att två bud inte längre var gällande. Mäklaren har tillbakavisat kritiken och uppgett att han muntligen har lämnat denna information till köparna innan kontraktsskrivningen. Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd har funnit att mäklaren agerade oaktsamt i frågan, då han inte kunnat styrka i nämnden att han informerat köparna om de återkallade buden. Det framgår av sms-konversationen från den 16 juni mellan en av köparna och mäklaren att han uppmanar köparna att lägga ett bud på 885 000 kronor, utan att nämna något om de återkallade buden. I detta läge kände mäklaren till att de båda tidigare anbudsgivarna erbjudits att köpa objektet för 875 000 kronor respektive 880 000 kronor och avstått från detta. Hans uppmaning till köparna att ändå lägga ett bud på 885 000 kronor indikerar att mäklaren agerade som om de två tidigare buden fortfarande var gällande.

Fastighetsmäklarinspektionen finner det tveksamt att köparna skulle ha lagt ett bud 15 000 kronor över utgångspriset om de hade känt till att de två tidigare buden inte längre var gällande. Det har inte heller framgått av anbudsförteckningen eller av marknadsföringen på internet att buden var återkallade.

Sammantaget tillmäter Fastighetsmäklarinspektionen låg tilltro till mäklarens uppgift om att han muntligen har informerat köparna om de återkallade buden. Vid en sammantagen bedömning av omständigheterna finner inspektionen det otvetydigt fastställt att mäklaren har åsidosatt sin omsorgsplikt genom att underlåta att informera köparna om att två bud hade återkallats. Förseelsen utgör grund för en varning (jfr Fastighetsmäklarinspektionens beslut med dnr 2018-1543).

### **Marknadsföringen**

I kravet på att i allt iakttä god fastighetsmäklarsed enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ligger att fastighetsmäklaren måste följa all tillämplig lagstiftning.

Av 10 § marknadsföringslagen (2008:486) framgår det att en näringsidkare vid marknadsföringen inte får använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet.

Enligt 8 § marknadsföringslagen är marknadsföring som är vilseledande enligt 10 § att anse som otillbörlig om den påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

Det finns inte någon generell skyldighet för fastighetsmäklare att presentera budgivningen på internet. Om mäklaren ändå väljer att redovisa buden på internet har mäklaren ett ansvar för att se till att redovisningen inte blir vilseledande (se Fastighetsmäklarinspektionens beslut med dnr 2019-0446 samt 2015-1539). Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att, om ett tidigare lämnat bud förfaller och inte längre är gällande, ska det framgå av den information som lämnas så att budgivarna inte vilseleds i budgivningsprocessen.

Det framgår av utredningen i ärendet att mäklaren har publicerat uppgift om lämnade bud på internet, men att han inte där har redogjort för att de två buden återkallades. Redovisningen av buden i marknadsföringen har därmed varit vilseledande. Mot bakgrund av tidigare praxis på området (jfr besluten med dnr 2019-0446 samt 2015-1539) bedömer Fastighetsmäklarinspektionen att David Blomberg har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed och att förseelsen utgör grund för en erinran.

### **Anbudsförteckningen**

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet.

Anbudsförteckningen ska göra det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som mäklaren har framfört motsvaras av riktiga anbud och att samtliga bud som har framförts till mäklaren också har förts vidare till säljaren (prop. 2010/11:15 s. 36).

Av varken fastighetsmäklarlagen eller förarbetena till lagen framgår det att det finns någon möjlighet för en fastighetsmäklare att göra undantag från skyldigheten att anteckna bud. Även eventuella villkor för anbudet och att bud har återkallats ska framgå av anbudsförteckningen (jfr Förvaltningsrätten i Karlstads dom i mål nr 5164-21). Oavsett orsak till budgivarnas agerande samt hur varje enskild budgivare valt att formulera att de, vid given tidpunkt, inte längre stod kvar vid tidigare lämnat bud, bedömde förvaltningsrätten att detta ska framgå av anbudsförteckningen.

Av utredningen i ärendet framgår det att anbudsförteckningen saknar uppgift om att två bud har återkallats. Det kan även konstateras att det saknas information om anbudsgivarnas efternamn. Sammantaget anser



inspektionen att anbudsförteckningen därmed är ofullständig på ett sätt som utgör grund för att meddela mäklaren en varning (jfr inspektionens beslut med dnr 2017–1374).

### **Mäklarens agerande**

Fastighetsmäklarinspektionen har i flera beslut uttalat att i kravet på god fastighetsmäklarsed ligger bland annat att en mäklare ska uppföra sig korrekt och affärsmässigt gentemot sina kunder (se bland annat beslut med dnr 2019–0438 och beslutet 2013-01-23:10 i Fastighetsmäklarinspektionens årsbok 2013). Inspektionen har även uttalat att en mäklare bör visa tillbörlig respekt och aktsamhet mot de personer som mäklaren kommer i kontakt med i sin yrkesutövning (se beslut med dnr 2019–0073).

Det framgår av utredningen i ärendet att köparna kring midnatt den 24 juni meddelade mäklaren att de inte såg någon annan väg framåt i tvisten än att låta Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd pröva ärendet. Mäklaren skickade kring halv åtta-tiden morgonen därpå ett meddelande om att han övervägde att göra en orosanmälan avseende köparnas barn till socialnämnden.

Meddelandet från mäklaren till köparna har skickats inom en mycket kort tidsperiod från det att han på morgonen den 24 juni bör ha tagit del av köparnas e-postmeddelande, där de angav att de hade gjort en anmälan till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd. Det kan vidare konstateras att det då hade passerat nio dagar sedan den visning som köparna besökte och att mäklaren under denna tid inte synes ha framfört några synpunkter kring köparnas omhändertagande av sitt barn vare sig till socialnämnden eller till köparna själva. Såvitt framgår av utredningen synes mäklaren inte heller ha lämnat in någon anmälan till socialnämnden.

Fastighetsmäklarinspektionen kan inte uppfatta mäklarens meddelande på något annat sätt än som en direkt reaktion på köparnas e-postmeddelande med syfte att hämnas eller att få paret att återta sin anmälan till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att David Blomberg har agerat olämpligt och oprofessionellt och att han på ett allvarligt sätt har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Mot denna bakgrund ska mäklaren meddelas en varning.

### **Övrigt**

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

**Påföljd**

David Blomberg meddelas en varning för att han har åsidosatt sin omsorgsplikt vid budgivningen genom att underlåta att informera de tilltänkta köparna om att två bud hade återkallats, för att han har upprättat en ofullständig anbudsförteckning och för att han har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att ha agerat olämpligt och oprofessionellt vid utformningen av ett e-postmeddelande till köparna.

I denna varning ingår en erinran för att redovisningen av bud på internet har varit vilseledande.

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

Beslutet har fattats av Lars Holmgård, ordförande, Gunilla Paulsson, Kurt Pettersson, Maria Nilsson, Kerstin Frykberg Andersson, Lisa Borgström Åkesson, Lars Kyrkander, Sofia Hellsing och Erika P Björkdahl. Juristen Elin Häggeborn har varit föredragande.



Lars Holmgård



Elin Häggeborn