

Lagrådsremiss

Ny fastighetsmäklarlag

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 23 juni 2010

Tobias Billström

Amina Lundqvist
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslår regeringen en ny fastighetsmäklarlag som ska ersätta den nuvarande lagen från år 1995. Den nya fastighetsmäklarlagen ska, liksom 1995 års fastighetsmäklarlag, gälla för förmedling som riktas till eller utförs åt både konsumenter och näringsidkare. Förslaget syftar till att ge enskilda trygghet i samband med fastighetsaffärer som sker genom fastighetsmäklares förmedling. Samtidigt ges mäklare goda förutsättningar att bedriva sin verksamhet.

Det föreslås tydligare regler för mäklarens roll som opartisk mellanman. En praktiskt viktig nyhet i förhållande till 1995 års lag är att mäklaren får något ökade möjligheter att ägna sig åt annan verksamhet än fastighetsförmedling, dvs. sidoverksamhet, utan att det ska anses rubba förtroendet för mäklaren. Det klargörs att mäklaren inom ramen för god fastighetsmäklarsed ska ta till vara uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Mäklaren får inte i anslutning till förmedlingsuppdraget köpa en fastighet som mäklaren har fått i uppdrag att förmedla och inte heller förmedla en fastighet till eller från någon närstående, t.ex. sitt syskon.

Mäklaren ska vara skyldig att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget och upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten. Dokumentationen ska överlämnas till säljaren och köparen.

Vidare föreslås det regler som förbättrar informationen till säljare och köpare. Mäklaren blir skyldig att i fler avseenden lämna information skriftligen, t.ex. om köparens ansvar för att undersöka fastigheten. Den beskrivning av fastigheten som mäklaren ska ge en konsument (objektsbeskrivningen) ska innehålla ytterligare uppgifter, t.ex. om gemensamhetsanläggningar och driftskostnader. Särskilda regler för bostadsrätter föreslås, bl.a. om vilken information objektsbeskrivningen ska innehålla.

Dessutom ska det i den nya lagen anges inom vilken tid en köpare eller säljare som vill kräva skadestånd av mäklaren ska underrätta denne. Även den borte tidsgräns när sådana anspråk inte längre får göras gällande ska tydliggöras.

Det föreslås även att påföljderna återkallelse av registrering och varning ska kompletteras med en ny påföljd, erinran.

Den nya fastighetsmäklarlagen föreslås träda i kraft den 1 april 2011.

Innehållsförteckning

1	Beslut	4
2	Lagtext	5
2.1	Förslag till fastighetsmäklarlag	5
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism	12
3	Ärendet och dess beredning	14
4	Fastighetsmäklarlagen	14
5	Allmänna utgångspunkter för en ny lag	15
6	Lagens tillämpningsområde	17
7	Fastighetsmäklarens skyldighet att ta till vara säljarens och köparens intresse	21
8	Fastighetsmäklarens information till köpare och säljare	26
9	Fastighetsmäklarens dokumentation av uppdraget	33
10	Fastighetsmäklarens rätt till provision	35
11	Reklamation och preskription	36
12	Påföljder	38
13	Förslagets konsekvenser	40
14	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	41
15	Författningskommentar	42
15.1	Förslaget till fastighetsmäklarlag	42
15.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism	65
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet (SOU 2008:6)	67
Bilaga 2	Betänkandets lagförslag	70
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna	80

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. fastighetsmäklarlag,
2. lag om ändring i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till fastighetsmäklarlag

Härigenom föreskrivs följande.

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag gäller en fysisk persons yrkesmässiga förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Den som bedriver sådan verksamhet kallas fastighetsmäklare.

Med förmedling avses en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

2 § Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag tillämpas också på den övriga egendom som anges i 1 §.

Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas inte 18 §, 22 § och 23 § första–fjärde styckena.

Vid förmedling av nyttjanderätt ska vad som föreskrivs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som föreskrivs om köpare avse motparten.

3 § Lagen tillämpas oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige. Detta gäller inte i den utsträckning något annat följer av lagen (1998:167) om tillämplig lag för avtalsförpliktelser eller Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 593/2008 av den 17 juni 2008 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Rom I)¹.

Avtalsvillkor och lagens tvingande verkan

4 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för en konsument är utan verkan mot honom eller henne, om inte annat anges i lagen.

Med konsument avses en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet.

Registrering av fastighetsmäklare

5 § Varje fastighetsmäklare ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

¹ EUT L 177, 4.7.2008, s. 6–16 (Celex 32008R0593).

Skyldigheten att vara registrerad gäller inte advokater och inte heller sådana fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
4. förmedling av hyresrätter till lokaler eller
5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

Registreringen ska avse antingen yrkesmässig förmedling av all den egendom som anges i 1 § (fullständig registrering) eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare).

Mäklaren ska betala registreringsavgift i form av ansökningsavgift och årlig avgift.

6 § För att en fastighetsmäklare ska registreras krävs att mäklaren

1. inte är underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
2. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 25 §,
3. har tillfredsställande utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare samt
5. är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

7 § Bestämmelser om vissa skyldigheter för den som driver verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering finns i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

God fastighetsmäklarsed

Allmän omsorgsplikt

8 § Fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt ta till vara uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Avtalet med uppdragsgivaren

9 § Uppdragsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Fastighetsmäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av egendomens pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning av ensamrätten får träffas tidigast en månad innan ensamrätten ska upphöra att gälla.

Om mäklaren har sagt upp uppdragsavtalet muntligen, ska mäklaren snarast också skriftligen underrätta uppdragsgivaren om uppsägningen.

Om uppdragsgivaren har sagt upp avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta uppsägningen.

Handpenning och deposition av mottagna tillgångar

10 § Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot ska snarast överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning.

Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar.

Ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Förbud mot viss förmedling och handel med fastigheter

11 § En fastighetsmäklare får inte i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag köpa en fastighet som han eller hon har fått i uppdrag att förmedla.

12 § En fastighetsmäklare får inte förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rakt upp- eller nedstigande led,
3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ene är gift med den andres syskon eller
4. någon annan sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Om någon som är mäklaren närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

13 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter.

Förbud mot förtroenderubbande verksamhet

14 § En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare.

Enbart det förhållandet att mäklaren får ersättning för en annan verksamhet ska inte anses rubba förtroendet för mäklaren, under förutsättning att ersättningen är endast obetydlig. Mäklaren ska klart och tydligt upplysa säljare och köpare om verksamheten samt om den ersättning som mäklaren får för den. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

Förbud mot att uppträda som ombud

15 § En fastighetsmäklare får inte som ombud företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare. Mäklaren får dock åta sig begränsade uppgifter.

Rådgivnings- och upplysningskyldighet

16 § Fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska upplysa köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen. Mäklaren ska skriftligen upplysa köparen om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten och ska verka för att köparen före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller i varje fall med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för köparen, ska mäklaren särskilt upplysa köparen om detta.

Kontroll av äganderätts- och inskrivningsförhållanden

17 § Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska mäklaren i stället kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt.

Tillhandahållande av en objektsbeskrivning

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

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

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

Mäklaren ska erbjuda köparen en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

Upplysning om förfoganderätt

19 § Innan en fastighet överläts ska fastighetsmäklaren upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten.

Förteckning över anbud och övrig dokumentation

20 § Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. Mäklaren ska också 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.

Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Sluts ett överlåtelseavtal, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen när uppdraget slutförts.

Medverkan i samband med överlåtelsen

21 § Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Upplysning om möjlig rätt till ersättning

22 § Upphör uppdragsavtalet utan att fastigheten överlåtits, ska fastighetsmäklaren upplysa säljaren om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till ersättning.

Fastighetsmäklarens ersättning

23 § Om inte annat har avtalats, ska fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision).

Mäklaren har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Har mäklaren fått uppdraget med ensamrätt och träffas utan mäklarens förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet förmedlats av honom eller henne.

Ska mäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

I 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken finns bestämmelser om ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

24 § Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock inte om åsidosättandet är av ringa betydelse.

Skadestånd

25 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 8–22 §§, ska han eller hon ersätta den skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om mäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den utsträckning också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

Reklamation

26 § En köpare eller säljare som vill kräva skadestånd enligt 25 § ska underrätta fastighetsmäklaren om detta inom skälig tid efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om köparen eller säljaren inte underrättar mäklaren inom denna tid, faller rätten till skadestånd enligt denna lag bort.

Första stycket gäller inte om mäklaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Preskription

27 § I fråga om preskription gäller preskriptionslagen (1981:130).

Tillsyn

28 § Fastighetsmäklarnämnden utövar tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade enligt 5 §. Nämnden ska se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet uppfyller sina skyldigheter enligt denna lag. Nämnden ska inom sitt verksamhetsområde utöva tillsyn även enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen.

En registrerad mäklare är skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

29 § Fastighetsmäklarnämnden ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 6 §,
2. inte betalar registreringsavgift eller
3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

Fastighetsmäklarnämnden eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart.

Överklagande

30 § Fastighetsmäklarnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Straffansvar

31 § Den som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot vad som föreskrivs om registrering i 5 § döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Bemyndigande

32 § Regeringen får meddela föreskrifter om avgifter enligt denna lag.

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2011, då fastighetsmäklarlagen (1995:400) ska upphöra att gälla.

2. Den upphävda lagen gäller fortfarande i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

2 §

Denna lag gäller för fysiska och juridiska personer som driver

1. bank- eller finansieringsrörelse enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,
2. livförsäkringsrörelse,
3. verksamhet av det slag som beskrivs i 2 kap. 1 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden,
4. verksamhet som kräver anmälan till eller ansökan hos Finansinspektionen enligt lagen (1996:1006) om anmälningsplikt avseende viss finansiell verksamhet eller lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet,
5. försäkringsförmedling enligt lagen (2005:405) om försäkringsförmedling, ifråga om sådan verksamhet rörande livförsäkring, bedriven av andra än anknutna försäkringsförmedlare,
6. verksamhet för utgivning av elektroniska pengar enligt lagen (2002:149) om utgivning av elektroniska pengar,
7. fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om investeringsfonder,
8. verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400),
8. verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2011:000),
9. verksamhet för kasinospel enligt kasinolagen (1999:355),
10. verksamhet som godkänd eller auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag,
11. yrkesmässig verksamhet som avser bokföringstjänster eller revisionsstjänster men som inte omfattas av 10,
12. yrkesmässig verksamhet som består i att lämna råd i avsikt att påverka storleken på en skatt eller avgift (skatterådgivare),
13. yrkesmässig verksamhet som advokat eller biträdande jurist på advokatbyrå, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § första stycket,
14. yrkesmässig verksamhet som annan oberoende jurist än som avses i 13, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § första stycket,
15. yrkesmässig verksamhet till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § andra stycket och verksamhetsutövaren inte är en sådan person som avses i 10–14, eller
16. yrkesmässig handel med varor, till den del verksamheten avser försäljning mot kontant betalning som uppgår minst till ett belopp som motsvarar 15 000 euro.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2011.

3 Ärendet och dess beredning

Genom lagen (1984:81) om fastighetsmäklare, som trädde i kraft den 1 juli 1984, infördes regler för fastighetsmäklare (prop. 1983/84:16). Dessförinnan ställdes i lagstiftningen inga särskilda krav på den som ville ägna sig åt fastighetsmäklarverksamhet. Den 1 oktober 1995 ersattes 1984 års lag av den nuvarande fastighetsmäklarlagen (1995:400) (prop. 1994/95:14).

Kort tid efter det att den nuvarande fastighetsmäklarlagen hade trätt i kraft beslutade riksdagens lagutskott att utvärdera effekterna av den nya lagen för att bedöma om syftet med den hade uppnåtts. Resultatet av utvärderingen presenterades i betänkandet *Utvärdering av fastighetsmäklarlagen*, m.m. (bet. 1997/98:LU15).

Med anledning av riksdagens tillkännagivande tillkallade regeringen år 1998 en särskild utredare med uppdrag att göra en översyn av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare (dir. 1998:96). Uppdraget redovisades i betänkandet *Fastighetsmäklarnämnden – effektivare tillsyn* (SOU 1999:35). Utredaren påtalade vissa brister i fastighetsmäklarlagen och föreslog att lagen skulle ses över.

I december 2005 tillkallade regeringen en särskild utredare med uppdrag att se över fastighetsmäklarlagen. Utgångspunkterna för utredarens uppdrag var att lagstiftningen ska ge konsumenter ett gott skydd anpassat till nuvarande förhållanden vid affärer som avser det egna boendet och att fastighetsmäklare ska ges goda förutsättningar att bedriva sin verksamhet (dir. 2005:140). Utredningen antog namnet *Fastighetsmäklarutredningen*. Fastighetsmäklarnämnden har i skrivelser väckt frågan om omfattningen av nämndens tillsyn och om byte av namn på myndigheten (Ju2007/9293/L2 och Ju2010/4858/L2).

Riksrevisionen överlämnade den 22 maj 2007 till regeringen rapporten *Den största affären i livet – Tillsyn över fastighetsmäklare och enskildas möjligheter till tvistelösning* (RiR 2007:7). Rapporten innehåller rekommendationer om ändringar i fastighetsmäklarlagen. Rapporten överlämnades i juni 2007 i de delar som avsåg fastighetsmäklarlagen till Fastighetsmäklarutredningen.

Fastighetsmäklarutredningen lämnade i januari 2008 i betänkandet *Fastighetsmäklaren och konsumenten* (SOU 2008:6) förslag till en ny fastighetsmäklarlag. En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Betänkandets lagförslag finns i *bilaga 2*.

Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning av remissinstanserna finns i *bilaga 3*.

4 Fastighetsmäklarlagen

Fastighetsmäklarlagen tillämpas oavsett var det objekt som förmedlas är beläget om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige.

Lagen innehåller näringsrättsliga bestämmelser om registrering och tillsyn. Fastighetsmäklare ska vara registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden. Det är straffbart att yrkesmässigt förmedla sådana objekt som

anges i lagen utan att vara registrerad. Registreringsskyldigheten omfattar även förmedlare av hyresrätter. Undantagna från skyldigheten att vara registrerade är advokater och vissa hyresrättsförmedlare. För att registreras som fastighetsmäklare krävs att den som ansöker om det har en ansvarsförsäkring och viss utbildning samt att han eller hon är lämplig. Fastighetsmäklare står under tillsyn av Fastighetsmäklarnämnden och är skyldiga att låta nämnden granska handlingar som hör till verksamheten. Uppfyller en mäklare inte längre registreringskraven eller handlar en mäklare i strid mot lagen, ska nämnden meddela varning eller återkalla registreringen.

Lagen innehåller också civilrättsliga bestämmelser, dvs. om förhållandet mellan enskilda. Som en grundregel gäller att fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. En mäklare som uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter i samband med uppdraget, ska ersätta den skada som till följd av det drabbar köparen eller säljaren.

Konsumenttvister om skadestånd enligt fastighetsmäklarlagen och om ersättning för fastighetsmäklares uppdrag får prövas av Allmänna reklamationsnämnden.

5 Allmänna utgångspunkter för en ny lag

Regeringens förslag: En ny fastighetsmäklarlag införs. Frånsett de ändringar som framgår av följande avsnitt förs den nuvarande regleringen över till den nya lagen.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens (se betänkandet s. 105 och 216 f.)

Remissinstanserna tillstyrker utredningens förslag eller lämnar det utan invändning.

Skälen för regeringens förslag

Lagen bör ge enskilda ett starkt skydd i samband med fastighetsaffärer

Varje år överläts över 100 000 småhus och bostadsrätter. Den totala försäljningssumman för dessa objekt var år 2008 drygt 230 miljarder kronor.

För de allra flesta privatpersoner är köpet av en fastighet eller bostadsrätt en av de ekonomiskt mest betydande affärer de gör. De frågor som har samband med en fastighetsöverlåtelse kan vara komplicerade och fordra särskild sakkunskap. För den som säljer sin fastighet privat kan det också vara svårt att nå ut till spekulanter. Många väljer därför att anlita en fastighetsmäklare för att få hjälp med affären. Fastighetsmäklare förmedlar knappt 90 procent av alla överlåtna småhus och ca 70 procent av de bostadsrätter som överläts.

För närvarande är drygt 6 000 mäklare registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden. Det vanligaste är att fastighetsmäklare anlitas av någon som har för avsikt att sälja en fastighet, men det händer också att mäklare

anlitas av en köpare. Mellan uppdragsgivaren och mäklaren ingås ett uppdragsavtal. Det centrala i mäklarens uppdrag är att skaffa fram någon för uppdragsgivaren att ingå ett överlåtelse- eller upplåtelseavtal med.

Huvudsyftet med fastighetsmäklarlagstiftningen är att enskilda personer – både säljare och köpare – ska få ett tillfredsställande skydd och känna trygghet när en mäklare förmedlar affären. Ändå upplever många konsumenter, särskilt köpare, problem när affären har förmedlats av en mäklare. Enligt en enkät som Riksrevisionen låtit göra är många konsumenter av uppfattningen att mäklaren inte skött affären korrekt, bl.a. ifrågasätts om budgivningen gått rätt till. En stor del av kritiken handlar om att mäklaren inte informerat säljaren eller köparen om hans eller hennes rättigheter och skyldigheter, eller rent av har lämnat felaktig information.

Enligt regeringens mening bör den grundläggande utgångspunkten vara att eftersträva ett bättre konsumentskydd i fastighetsmäklarsammanhang. Säljare och köpare bör ha god insyn när det gäller budgivningen och de övriga uppgifter som mäklaren utför. Det bör så tydligt som möjligt framgå vilket handlande som är tillåtet respektive förbjudet för mäklaren. Det bör säkerställas att konsumenter har tillgång till tillräcklig information från fastighetsmäklare. Dessutom bör det införas regler om vilken tid konsumenten har på sig att framställa anspråk mot mäklaren.

Även för näringsidkare som investerar i en fastighet för att kunna bedriva näringsverksamheten kan betydande värden stå på spel. De näringsidkare vars verksamhet inte i första hand omfattar fastighetshandel kan många gånger ha samma behov av professionell hjälp vid en fastighetsöverlåtelse som privatpersoner. En annan utgångspunkt bör därför vara att lagstiftningen ger också näringsidkare ett grundskydd.

Fastighetsmäklare bör ges så goda förutsättningar som möjligt för att bedriva sin verksamhet

Samtidigt som det ska finnas ett starkt konsumentskydd bör lagen ge så goda förutsättningar som möjligt för mäklare att bedriva sin verksamhet. Lagen bör innehålla enkla, tydliga och väl avvägda regler för frågor som är centrala i mäklarverksamheten. En mäklare bör veta vad som krävs av honom eller henne i förhållande både till uppdragsgivaren och till dennes motpart. De krav som ställs på mäklaren bör samtidigt kunna utvecklas och förändras över tiden. Påföljdssystemet bör vara nyanserat.

Lagstiftningen bör vara tydlig om vad som gäller för moderna affärsformer och ny informationsteknik

På senare år har den nya informationstekniken påverkat förmedlingar av fastigheter. Det finns numera relativt heltäckande Internetbaserade bostadsmarknader med över ett par miljoner besökare per vecka, och flertalet fastighetsmäklare marknadsför sina förmedlingsobjekt på egna hemsidor. Fastighetsmäklare kan lätt nå ut med information om fastigheten till en stor krets personer och köpare och säljare har goda möjligheter att bilda sig en egen uppfattning om marknaden genom att jämföra objekt och följa budgivningar. Köpare och säljare kan också lättare

komma i kontakt med varandra via Internet. I vilken utsträckning en mäklare kan använda sig av informationsteknologi och elektronisk utrustning vid utförandet av sitt uppdrag bör avgöras av de krav som i olika avseenden anges i lagen och inte regleras särskilt.

I lagen bör finnas särskilda regler för förmedling av bostadsrätter

Marknaden och priserna för bostadsrätter har förändrats kraftigt under de senaste tio åren. Bostadsrätter dominerar för närvarande handeln på bostadsmarknaden. En grundläggande skillnad mellan förvärv av en fastighet och förvärv av en bostadsrätt är att bostadsrätten omfattar medlemskap i en ekonomisk förening och ger nyttjanderätt till en lägenhet. Köparen blir inte automatiskt medlem i föreningen utan måste ansöka om detta. Medlemskapet ger ägaren del i föreningens tillgångar och gör denne tillsammans med övriga bostadsrättshavare begränsat ansvarig för föreningens skulder. För en köpare av en bostadsrätt är det därför viktigt att få information som rör föreningens ekonomi. 1995 års fastighetsmäklarlag tillämpas även vid förmedling av bostadsrätter, men lagen innehåller inga bestämmelser som enbart tar sikte på bostadsrätter. Med hänsyn till den stora betydelse förmedling av bostadsrätter numera har bör lagen innehålla vissa särskilda bestämmelser om vad som gäller vid sådan förmedling.

Det behövs en ny fastighetsmäklarlag

Även om 1995 års fastighetsmäklarlag i stort sett fungerat bra, behöver reglerna i flera avseenden förtydligas och ändras i sak. Som utredningen föreslår är det lämpligast att ändringarna görs genom att en ny lag införs. Det saknas dock anledning att ändra den nuvarande lagens grundläggande innehåll. Frånsett de ändringar som framgår av följande avsnitt bör den nuvarande regleringen alltså föras oförändrad över till en ny fastighetsmäklarlag. Det gäller bl.a. bestämmelserna om avtalsfrihet och lagens tvingande verkan, om registrering och tillsyn samt om skadestånd.

6 Lagens tillämpningsområde

Regeringens bedömning: Den nya fastighetsmäklarlagen bör ha samma tillämpningsområde som 1995 års fastighetsmäklarlag. Det bör alltså inte göras något undantag från lagens tillämpning för den som ägnar sig åt förmedling som varken riktas till eller utförs åt konsumenter.

Det bör inte införas någon möjlighet att yrkesmässigt som ombud för säljare överlåta fastigheter.

Utredningens förslag: Utredningen föreslår att lagen endast ska gälla fastighetsförmedling som riktas till eller utförs åt konsumenter (se betänkandet s. 111 f.). Vidare föreslås att lagen inte ska omfatta uppdrag

som utförs av personer som yrkesmässigt överlåter fastigheter som ombud för säljare (se betänkandet s. 128).

Remissinstanserna: En övervägande del av remissinstanserna tillstyrker utredningens förslag eller lämnar dem utan invändning.

Förslaget att tillämpningsområdet ska begränsas till konsumentförhållanden: Förslaget avstyrks av *Svea hovrätt, Göteborgs tingsrätt, Boverket, Sveriges Försäkringsförbund, Fastighetsmäklarförbundet FMF, Mäklarsamfundet, Svensk Fastighetsförmedling* och *Mäklarringen Svenska AB*. Flera av dessa remissinstanser betonar att den föreslagna begränsningen innebär nackdelar för småföretagare.

Förslaget att lagen inte ska vara tillämplig på uppdrag som utförs av personer som yrkesmässigt överlåter fastigheter som ombud för säljare: Förslaget avstyrks av *Fastighetsmäklarförbundet FMF* och *Mäklarsamfundet*, som anser att ett sådant undantag skulle inskränka konsumentskyddet.

Skälen för regeringens bedömning

Det bör klargöras i den nya lagen vad som är förmedling

Med fastighetsmäklare avses enligt 1995 års fastighetsmäklarlag fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

Vad som utgör förmedling anges inte i lagen. Enligt förarbetena tar förmedling sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse av fastigheten (prop. 1994/95:14 s. 63 och 1983/84:16 s. 27). Det är inte motiverat att i sak ändra förmedlingsbegreppet. Vid tillämpningen har man dock varit hänvisad till förklaringarna i förarbetena till lagen och det är, som utredningen anger, lämpligt att i lagen definiera begreppet. För att det ska vara fråga om förmedling bör det, liksom nu, vara fråga om en verksamhet grundad på uppdrag som syftar till att anvisa uppdragsgivaren en motpart som uppdragsgivaren kan ingå avtal med.

Det förekommer att fastighetsmäklare får i uppdrag att utföra enstaka uppgifter som har betydelse för ett överlåtelseavtal, t.ex. att värdera fastigheten eller upprätta överlåtelsehandlingar, utan att mäklaren anlitas för själva förmedlingen. Sådana rena rådgivningsuppdrag bör inte regleras av fastighetsmäklarlagens civilrättsliga bestämmelser. Lagen kan dock liksom hittills komma att tillämpas analogiskt på avtal när en registrerad fastighetsmäklare bedriver sådan verksamhet som inte utgör förmedling eller förmedlar något annat objekt än de som anges i lagen. Även lagens näringsrättsliga krav kan ha betydelse för utförandet av sådana rådgivningsuppdrag.

Lagen bör gälla förmedling både i konsumentförhållanden och i kommersiella förhållanden

De flesta uppdrag som fastighetsmäklare utför avser förmedling till konsumenter, men också fastigheter som används i näringsverksamhet förmedlas av fastighetsmäklare. Det finns ungefär 300 fastighetsmäklare som har specialiserat sig på förmedling som varken utförs åt eller riktas till konsumenter, och antalet har ökat sedan 1995 års lag trädde i kraft.

Skyldigheten för fastighetsmäklare att vara registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden är oberoende av vilken krets personer som förmedlingen utförs åt eller riktas till. Fastighetsmäklarlagen är med ett fåtal undantag tvingande till förmån för konsumenter och i ett par avseenden har mäklaren skyldigheter endast mot en köpare som är konsument, men i övrigt skiljer inte lagen mellan förmedling i konsumentförhållanden och näringsidkarförhållanden.

Utredningen föreslår att den nya lagen enbart ska tillämpas på fastighetsförmedling som riktas till eller utförs åt konsumenter. Att även andra än registrerade fastighetsmäklare skulle kunna ägna sig åt sådan förmedling bedöms förbättra konkurrensen om uppdragen.

Flera remissinstanser anser dock att den nuvarande ordningen bör överföras till den nya lagen, och regeringen delar den uppfattningen. Om lagen inte omfattar förmedling i kommersiella förhållanden, skulle det innebära att en civilrättslig och näringsrättslig reglering som funnits under lång tid avskaffas. Det finns inte tillräckliga skäl för att göra detta och bara förlita sig på att skyldigheterna genom parternas avtal och en analogisk tillämpning av lagen får genomslag civilrättsligt. Det är för närvarande ovanligt att lagens civilrättsliga bestämmelser avtalas bort, och det är opraktiskt att parterna ska behöva avtala om de frågor som nu regleras i lagen. Behovet av regler för kommersiell förmedling är minst lika stort i dag som förr; också inom denna krets finns det köpare och säljare som inte har speciell kunskap eller erfarenhet av fastighetsöverlåtelser utan ska använda fastigheten för att bedriva annan verksamhet, t.ex. bilförsäljning eller restaurang. Vidare finns det ett allmänt intresse av att även de som yrkesmässigt medverkar vid fastighetsöverlåtelser utanför konsumentförhållanden har särskild utbildning och försäkring samt i övrigt är lämpliga för detta. Överlåtelser av hyres-, industri- och lantbruksfastigheter omsätter allt större summor och det är angeläget att det råder god ordning när det gäller inskrivningsförhållandena, inte minst för att kreditgivningen ska fungera väl. Det finns alltså skäl att också i dessa fall genom krav på registrering och en offentlig tillsyn motverka oseriöst agerande.

En särskild fråga gäller förmedling av fastigheter som en del av en företagsöverlåtelse. Fastighetsmäklarnämnden har vid tillämpning av lagen funnit att förmedling av juridiska personer som äger fastigheter och förmedling av andelar i sådana juridiska personer inte är fastighetsförmedling. Förmedling av fastigheter tillsammans med andra tillgångar som ingår i en rörelse är däremot att betrakta som fastighetsförmedling. Lagutskottet behandlade frågan i samband med utskottets översyn av lagen (se bet. 1997/98:LU15 och bet. 2004/05:LU16). Utskottet ansåg att det inte var rimligt att den som ska överlåta ett företag där en fastighet

ingår i överlåtelsen, och som vill ha hjälp med förmedlingen, i vissa fall ska vara tvingad att anlita en fastighetsmäklare jämte en företagsmäklare.

Som Lagutskottet framhöll kan det ofta vara en öppen fråga om ett företag slutligen överläts genom att ett bolag byter ägare eller genom försäljning av bolagets egendom. Det finns i och för sig skäl som talar för att den som bistår med sådan förmedling bör undantas från registreringskravet. Vid alla de inkråmsöverlåtelser där fastigheten utgör den värdemässigt största delen av tillgångarna skiljer sig överlåtelsen emellertid inte nämnvärt från en renodlad fastighetsförmedling. Åtminstone i dessa situationer är det motiverat att behålla registreringskravet, så att det inte blir en slump om köparen har det skydd som registreringen borgar för. Vid överlåtelser där fastigheten bara utgör en begränsad del av rörelsetillgångarna avviker förmedlingen i och för sig i flera hänseenden från en renodlad fastighetsförmedling. Det kan därmed ligga nära till hands att den person som sköter överlåtelsen av de övriga tillgångarna även hanterar överlåtelsen av fastigheten och får göra detta utan att för den skull vara registrerad. Säljaren är dock i praktiken sällan tvingad att anlita en fastighetsmäklare i dessa situationer. Vid överlåtelse av inkråm i större rörelser anlitas ofta advokater och de kommer även framöver ha rätt att förmedla fastigheter utan att vara registrerade. Regeringens slutsats är att det inte finns ett tillräckligt behov av en särreglering.

Personer som yrkesmässigt uppträder som ombud för säljare

Det förekommer att personer yrkesmässigt ägnar sig åt att som ombud för säljare överlåta fastigheter, även om det är sällsynt. De marknadsför sig som ombud och annonserar efter uppdragsgivare. Utredningen påpekar att sådana ombud sällan har ansvarsförsäkring och därmed kan åta sig uppdrag till lägre priser än registrerade fastighetsmäklare. Utredningen anser att konsumenter bör få möjlighet att välja om de vill anlita ett ombud utan ansvar enligt fastighetsmäklarlagen som tar mindre betalt än en traditionell fastighetsmäklare och föreslår därför att den nya lagen inte ska omfatta sådan verksamhet. Utredningen gör bedömningen att en person som företräder en säljare på det sätt som ett ombud gör inte kan sägas sammanföra säljare och köpare, eftersom ombudet ju i detta sammanhang representerar säljaren; ombudet bedriver ingen fastighetsförmedling i lagens mening.

Regeringen instämmer i den tveksamhet som *Fastighetsmäklarförbundet* och *Mäklarsamfundet* har mot förslaget. Fastighetsmäklarlagen bygger på tanken att både köpare och säljare ska kunna förlita sig på mäklaren som en sakkunnig och opartisk mellanman. En fastighetsmäklare har enligt lagen skyldigheter mot båda parter, och ansvarsförsäkringen täcker både en säljares och en köpares skadeståndskrav mot mäklaren. Genom att säljare och köpare slipper ha var sitt ombud begränsas deras kostnader. Om det var möjligt att yrkesmässigt åta sig att som ombud överlåta fastigheter utan att omfattas av lagens krav, skulle parterna gå miste om det konsumentskydd som lagen ger. Den föreslagna ordningen riskerar också att leda till en utveckling där även köparen anser att han eller hon måste anlita ett ombud som motvikt till säljarens ombud. Det bör därför inte införas något undantag för dessa situationer.

Om det bedrivs verksamhet som enligt normala bedömningsgrunder i realiteten är förmedling, bör det även fortsättningsvis för lagens tillämpning inte spela någon roll om uppdragsgivaren har lämnat en fullmakt eller inte (jfr bet. 1994/95:LU33).

7 Fastighetsmäklarens skyldighet att ta till vara säljarens och köparens intresse

Regeringens förslag: Fastighetsmäklarens skyldighet att ta till vara uppdragsgivarens ekonomiska intressen vid överlåtelsen tydliggörs i den nya lagen.

Förbudet för mäklaren att köpa en fastighet som han eller hon har i uppdrag att förmedla utsträcks till att gälla i anslutning till förmedlingsuppdraget, dvs. också i de fall då mäklaren har avträtt från uppdraget.

Förbudet för mäklaren att förmedla en fastighet till en närstående utsträcks till att gälla också förmedling från en närstående.

Enbart det förhållandet att mäklaren får ersättning för en annan verksamhet ska inte anses rubba förtroendet för honom eller henne under förutsättning att ersättningen är endast obetydlig.

Mäklaren ska klart och tydligt upplysa säljaren och köparen om sidoverksamheten samt om den ersättning som mäklaren får. Sådan upplysning ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

Regeringens bedömning: Det bör inte införas en möjlighet att meddela förhandsbesked.

Utredningens förslag stämmer delvis överens med regeringens (se betänkandet s. 107 f., 185 f. och 299 f.). Utredningen föreslår dock att förbudet mot förtroenderubbande sidoverksamhet ska avskaffas och ersättas av en skyldighet för mäklaren att anmäla sidotjänster till Fastighetsmäklarnämnden. Utredningen föreslår också att Fastighetsmäklarnämnden på ansökan av en fastighetsmäklare ska meddela förhandsbesked om huruvida ett handlande överensstämmer med god fastighetsmäklarsed eller om något utgör otillåten handel med fastigheter (se betänkandet s. 181 f. och s. 293).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem.

Förslaget att utvidga mäklarens möjligheter att utföra sidotjänster: Förslaget avstyrks av *Institutionen för Fastigheter och byggande vid Kungliga Tekniska högskolan*. Institutionen anser att det inte har framkommit några skäl för en ändring. *Sveriges advokatsamfund* framhåller att sidotjänster kan leda till att mäklares lojalitet ifrågasätts. *Fastighetsmäklarförbundet FMF* och *Mäklarsamfundet* pekar på svårigheter med att redovisa ersättning för sidotjänster på det sätt som utredningen föreslår.

Förhandsbesked: Förslaget avstyrks av *Konsumentverket* och *Konkurrensverket*, som anser att det är svårt att förutse räckvidden av

förhandsbesked. *Konkurrensverket* ifrågasätter dessutom om det finns något behov av sådana besked.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

God fastighetsmäklarsed och skyldigheten att ta till vara säljarens och köparens intresse

Som övergripande handlingsnorm gäller att mäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Vad som är att anse som god fastighetsmäklarsed har under åren utvecklats och närmare preciserats, främst genom domstolsavgöranden och beslut från Fastighetsmäklarnämnden. Det går naturligtvis inte att med mer precisa lagregler förutse alla de situationer som kan uppkomma i den praktiska tillämpningen, och kraven på mäklare måste kunna förändras över tiden.

Som framgår ovan har det ansetts ligga ett värde i att mäklaren så långt som möjligt är en opartisk mellanman som förmedlar kontakt mellan parterna. Fastighetsmäklaren är därför skyldig att ta till vara både säljarens och köparens intresse och har även uttryckliga skyldigheter mot båda parter. För uppdragsgivaren, som normalt är en säljare, är det av betydelse att kunna lita på att mäklaren inte åsidosätter hans eller hennes intresse för att i stället direkt eller indirekt tillgodose sitt eget eller köparens intresse. Även den som är spekulant på ett objekt ska kunna utgå ifrån att mäklaren inte gynnar säljaren eller någon annan spekulant på hans eller hennes bekostnad.

Ett av de vanligaste problemen som konsumenter upplever i samband med fastighetsöverlåtelser är, enligt den undersökning som Riksrevisionen gjort, att mäklare har svårt att vara opartiska. Detta behöver i och för sig inte innebära att mäklare i någon stor utsträckning agerar partiskt. De flesta mäklare förmår säkert att uppfylla sina skyldigheter även i en sådan situation då det typiskt sett finns en intressekonflikt. Men redan misstankar om att så inte är fallet kan skada förtroendet för mäklarkåren. I 1995 års fastighetsmäklarlag finns regler för att undvika möjliga intressekonflikter.

Mäklarens skyldighet att ta till vara uppdragsgivarens ekonomiska intressen bör tydliggöras

Mäklarens roll som en opartisk mellanman anses inte hindra att mäklaren när det gäller uppdragsgivarens affärsmässiga intressen ger råd om hur denne bör handla (prop. 1994/95:14 s. 42). Detta bör, som utredningen föreslår, tydliggöras i den nya lagen. Särskilt i förhållande till konsumenter finns det ett värde i att klargöra att lagens krav på opartiskhet medger att mäklaren i rent affärsmässiga överväganden står närmast sin uppdragsgivare. I lagtexten bör dock det mindre kommersiella uttrycket ekonomiska intressen användas. Ekonomiska intressen tar sikte på frågor t.ex. om pris och betalningsvillkor. Uppdragsgivarens ekonomiska intressen bör tas till vara inom ramen för vad som är god fastighetsmäklarsed. Skyldigheten bör t.ex. innebära att mäklaren ska ge råd om huruvida lämnade anbud bör godtas eller om fastigheten i stället bör visas på nytt. Och om mäklaren får indikationer om att en presumtiv

köpare inte har sådan ekonomi att han eller hon kan förväntas genomföra köpet, bör mäklaren upplysa säljaren om detta. Mäklaren bör däremot inte anses ha en skyldighet att granska en köparens ekonomi (jfr rättsfallet NJA 1997 s. 127 II).

Det bör inte i lagen införas någon skyldighet för mäklaren att vara uppdragsgivaren behjälplig med valet av motpart.

Förbuden mot självinträde och förmedling till närstående bör utvidgas

En situation då en säljares intresse anses kunna komma i konflikt med mäklarens eget intresse är om mäklaren själv vill köpa den fastighet som han eller hon har i uppdrag att förmedla. Mäklaren får i en sådan situation inte köpa fastigheten. Däremot är mäklaren oförhindrad att frånträda sitt uppdrag och därefter köpa fastigheten. Mäklaren ska då anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

Regeringen delar utredningens och remissinstansernas uppfattning att förbudet bör utvidgas från att som i dag endast gälla en fastighet som mäklaren har i uppdrag att förmedla till att även omfatta en fastighet som mäklaren har haft i uppdrag att förmedla. Det finns utrymme för illojala ageranden från mäklarens sida om han eller hon tillåts själv köpa fastigheten. Det kan ju vara svårt för en säljare att avgöra om det pris som en mäklare erbjuder motsvarar priset vid en normal försäljning efter marknadsföring. Att förbudet gäller också en fastighet som mäklaren har haft i uppdrag att förmedla kan inte heller anses innebära en alltför stor begränsning för mäklaren; en mäklare måste kunna avstå från att åta sig ett uppdrag om det kan komma i fråga att köpa fastigheten. Det som bör hindras är att mäklaren avsäger sig uppdraget för att därefter kunna köpa fastigheten. Förbudet bör begränsas till det aktuella förmedlingstillfället och inte ett senare köp om fastigheten på nytt bjuds ut till försäljning. I lagtexten bör detta uttryckas så att mäklaren inte i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag får köpa en fastighet som han eller hon fått i uppdrag att förmedla.

Säljarens och presumtiva köparens intresse skulle också riskera att åsidosättas om det var tillåtet för mäklaren att förmedla en fastighet till en närstående, t.ex. en make eller ett barn. I ett sådant fall ska mäklaren enligt fastighetsmäklarlagen avträda uppdraget. Om mäklaren avslutar uppdraget och den närstående därefter förvärvar fastigheten, ska mäklaren anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

Däremot saknas det bestämmelser om förmedling av en fastighet som ägs av någon som är närstående till mäklaren. Som utredningen anför gör sig samma argument gällande då den närstående är säljare, och regeringen delar utredningens och remissinstansernas uppfattning att inte heller sådan förmedling bör vara tillåten.

I 1995 års fastighetsmäklarlag anges närståendekretsen genom en hänvisning till 4 kap. 3 § i konkurslagen (1987:672). Konkurslagens bestämmelse passar i sak för att beskriva situationer där mäklaren inte bör få förmedla en fastighet på grund av sin personliga eller ekonomiska relation till en part. Det är dock lämpligt att de praktiskt viktigaste situationerna direkt framgår av den nya lagen och inte bara följer av en hänvisning till konkurslagen.

En mäklare kan också i andra fall än som täcks av de preciserade förbuden ha ett sådant personligt eller ekonomiskt intresse i överlåtelsen att han eller hon inte bör förmedla objektet. Utredningen föreslår att det införs ett generellt förbud mot förmedling i sådana fall då mäklaren har ett väsentligt personligt eller ekonomiskt intresse i överlåtelsen.

Regeringen anser dock att det inte finns behov av en ny generell förbudsregel. Redan mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed, att utföra uppdraget med omsorg och att ta till vara säljarens och köparens intressen begränsar mäklarens frihet att åta sig vissa uppdrag. Ett typfall som utredningen avser att komma åt är att mäklaren förmedlar en bostadsrätt i en bostadsrättsförening där han eller hon själv är medlem. Sedan utredningen lämnade sitt betänkande har emellertid frågan behandlats i en dom från Regeringsrätten (RÅ 2008 ref. 63) som klargör vad som gäller i ett sådant fall. Det hade inte framkommit något som tydde på att mäklaren skulle ha tagit ovidkommande hänsyn eller på annat sätt påverkats av sitt medlemskap i föreningen. Redan den omständigheten att mäklaren typiskt sett skulle kunna befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga bedömdes dock ägnad att rubba förtroendet för hans opartiskhet. Därför var det enligt domstolen olämpligt att mäklare förmedlar en bostadsrätt i ett sådant fall, och mäklaren fick en varning. Andra exempel som utredningen nämner är nära vänskapsförhållanden och fall då mäklaren har eller har haft ett ekonomiskt samröre med en av parterna i överlåtelsen. De fall som den föreslagna bestämmelsen syftar till att förbjuda bör dock hellre hanteras med en tillämpning av de grundläggande bestämmelserna om god fastighetsmäklarsed, omsorgsplikten och skyldigheten att ta till vara både säljarens och köparens intresse. Ett uttryckligt förbud för de fall då mäklaren har väsentliga intressen i överlåtelsen riskerar rent av att uppfattas så att det blir tillåtet att åta sig uppdrag i fler situationer än enligt gällande rätt.

Mäklarens möjlighet att ägna sig åt annan verksamhet i samband med förmedlingsuppdraget bör utökas något

En annan grundläggande handlingsnorm är att en mäklare inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Förbudet avser att hindra att mäklaren vid sidan av sin förmedlingsverksamhet driver någon verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att mäklaren påverkas av ovidkommande intressen och att hans eller hennes opartiska ställning äventyras.

Förbudet anses inte hindra att mäklare förmedlar kontakt mellan köpare av en fastighet och företag som erbjuder varor eller tjänster som normalt efterfrågas i samband med fastighetsaffärer, t.ex. bostadslån och hemförsäkringar. Däremot har förbudet i tillämpningen i princip ansetts innebära att sådan förmedling mot ersättning inte är tillåten, oavsett hur liten ersättningen är.

Det har från olika håll anförts att förbudet kommit att tillämpas väl strängt. Den praxis som innebär att en mäklare i princip aldrig kan utföra en tjänst mot ersättning framstår som väl långtgående och kan leda till att mäklaren avstår från att erbjuda vissa tjänster. Många säljare efterfrågar ett mer komplett utbud av tjänster från mäklarens sida, t.ex. städ- och

flyttjänster. Även köpare kan ha nytta av kontakter som mäklaren har. Utsikterna för en köpare att få lån är ofta av avgörande betydelse för en fastighetsaffär och det kan te sig naturligt att mäklaren som ett led i förmedlingsuppdraget hjälper köparen med de nödvändiga kontakterna med långgivare.

Utredningen anser att förbudet mot förtroenderubbande sidoverksamhet inte bör överföras till den nya lagen. I stället föreslår utredningen att den mäklare som avser att mot ersättning förmedla en produkt som har samband med fastighetsförmedling ska anmäla det till Fastighetsmäklar-nämnden och upplysa säljare och köpare om det.

Regeringen instämmer dock med de remissinstanser som menar att en sådan anmälnings- och informationsskyldighet inte tillräckligt tillgodoser konsumentskyddet. Det är motiverat att också i den nya lagen utgå ifrån ett generellt förbud mot verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet. Enligt Riksrevisionen och *Advokatsamfundet* ifrågasätter konsumenter redan i dag ofta vilka motiv mäklaren har haft för sitt agerande, och risken är uppenbar att antalet tvister skulle öka om det var fritt fram för mäklare att ägna sig åt annan verksamhet om de bara anmälde detta. Särskilt om den ersättning en mäklare skulle få för att utföra en sidotjänst är hög, råder det inget tvivel om att det uppstår trovärdighetsproblem i förhållande till säljare och köpare. Mäklaren riskerar att försätta sig i en situation där det egna intresset av att tjäna pengar står i motsats till säljarens eller spekulanterens intressen. Samtidigt finns det bland konsumenter en efterfrågan av olika tjänster från mäklarens sida som det finns skäl att skapa förutsättningar för. Bara den omständigheten att mäklaren får ersättning för en annan verksamhet som han eller hon bedriver bör därför inte anses rubba förtroendet för mäklaren under förutsättning att ersättningen endast är obetydlig.

Säljare och presumtiva köpare har behov av att kunna bedöma om mäklaren har ekonomiska motiv att agera på olika sätt. I likhet med utredningen anser regeringen att en mäklare därför bör vara skyldig att upplysa säljare och köpare om sidoverksamheten. Det fordras däremot inte att mäklare också anmäler sidoverksamheten till Fastighetsmäklar-nämnden.

Mäklaren bör klart och tydligt informera om verksamheten samt om den ersättning som mäklaren får för den. Mäklaren bör upplysa om vad verksamheten avser, t.ex. förmedling av krediter eller entreprenadtjänster. I fall då sidoverksamheten avser förmedling bör mäklaren också vara skyldig att upplysa om vem som är uppdragsgivare, dvs. mäklar-firman eller den bank eller det byggföretag som mäklaren träffat avtal med. Dessutom bör krävas att det av informationen allmänt framgår vilken ersättning mäklaren får, eller kan komma att få, från sidoverksamheten i ett enskilt fall. Uppgifterna framgår av de avtal som mäklaren ingått och det bedöms därmed inte innebära några särskilda svårigheter att redovisa dem i övergripande termer. Däremot bör det inte krävas att avtalen i sin helhet redovisas.

Det kan ha betydelse för den som överväger att anlita en mäklare om mäklaren ägnar sig åt sidoverksamhet eller inte. Mäklaren bör därför vara skyldig att informera om detta redan innan uppdragsavtalet ingås. Information till dem som överväger att ingå avtal med mäklarens uppdrags-givare bör lämnas snarast.

Det bör inte införas en möjlighet till förhandsbesked

Mäklarorganisationerna har efterfrågat en möjlighet för mäklare att på förhand kunna få ett bindande besked om ett särskilt handlande är förenligt med god fastighetsmäklarsed eller inte. Utredningen föreslår att Fastighetsmäklarnämnden ska kunna lämna sådana förhandsbesked.

I likhet med *Konsumentverket* och *Konkurrensverket* konstaterar regeringen dock att det kan uppstå problem med att förutse räckvidden av ett sådant förhandsbesked. Exempelvis skulle ett förhandsbesked inte längre gälla om förutsättningarna ändras, och det kan vara svårt att avgöra när detta är fallet. Med de ändringar som föreslås i denna lagrådsremiss finns det inte heller ett tillräckligt behov av förhandsbesked. I flera avseenden förtydligas vad som är god fastighetsmäklarsed och vilka skyldigheter en mäklare har. Vad som är god fastighetsmäklarsed bör även fortsättningsvis utvecklas genom föreskrifter från Fastighetsmäklarnämnden samt genom domstolarnas och nämndens praxis. Utredningens förslag bör därmed inte genomföras.

8 Fastighetsmäklarens information till köpare och säljare

Regeringens förslag: Mäklaren ska skriftligen upplysa köparen om dennes undersökningsplikt, dvs. om det ansvar som köparen har för att undersöka fastigheten.

Det ska uttryckligen framgå av lagen att mäklaren är skyldig att särskilt upplysa köparen om något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för köparen och som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller i varje fall med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka.

Det införs en skyldighet att i objektsbeskrivningen även ange driftskostnader och gemensamhetsanläggningar.

Kravet på innehållet i objektsbeskrivningen anpassas till förmedling av bostadsrätter.

Vid förmedling av bostadsrätter ska mäklaren även tillhandahålla köparen den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen samt föreningens registrerade stadgar. Finns det ingen årsredovisning, ska i stället föreningens ekonomiska plan tillhandahållas.

Mäklaren ska endast vara skyldig att erbjuda köparen en skriftlig beräkning av köparens boendekostnader.

Ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Om mäklaren har sagt upp uppdragsavtalet muntligen, ska mäklaren snarast också skriftligen underrätta uppdragsgivaren om uppsägningen. Om uppdragsgivaren har sagt upp avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta uppsägningen.

Om uppdragsavtalet mellan säljaren och mäklaren upphör utan att fastigheten överlåtits, ska mäklaren upplysa säljaren om att en senare överlåtelse kan medföra rätt till ersättning.

Utredningens förslag stämmer i allt väsentligt överens med regeringens förslag (se betänkandet s. 185 f., s. 189 f., s. 302 f. och s. 305 f.).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem. *Kammarrätten i Stockholm* ifrågasätter värdet av att objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om renoveringar. *Fastighetsmäklarförbundet FMF* anser att det inte bör införas något krav på att förmedlingsobjektets marknadsvärde ska anges i objektsbeskrivningen.

Skälen för regeringens förslag

Mäklarens skyldighet att informera köpare och säljare bör utvidgas och förtydligas

En väsentlig del av lagens konsumentskydd kommer till uttryck genom de skyldigheter som mäklaren har att informera köparen i olika avseenden. Informationen bidrar till att ge presumtiva köpare ett gott beslutsunderlag inför ett bostadsköp.

En mäklare är, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, skyldig att ge köparen de råd och upplysningar som denne kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Är köparen konsument, är mäklaren också skyldig att före överlåtelsen tillhandahålla honom eller henne en skriftlig beskrivning av fastigheten, en s.k. objektsbeskrivning. För att kunna lämna korrekta uppgifter är mäklaren skyldig att kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten. Mäklaren ska också verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen.

Många konsumenter, särskilt köpare, upplever ändå problem i samband med fastighetsaffärer som beror på bristande information från mäklaren. Som utredningen konstaterar finns det anledning att förbättra informationen till köpare och säljare.

Mäklarens allmänna rådgivnings- och upplysningsskyldighet bör preciseras i lagen

Mäklarens upplysningsskyldighet bör, som utredningen anger, i vissa avseenden preciseras i lagen. Det handlar om uppgifter som mäklaren liksom hittills bör vara skyldig att lämna till alla köpare oavsett om de är konsumenter eller inte.

Ett sådant exempel är information om hur säljaren avser att genomföra försäljningen. En säljare kan ha en klar uppfattning om hur han eller hon vill att förmedlingen rent praktiskt ska gå till. Säljaren kan t.ex. vilja överlåta fastigheten till ett fast pris utan budgivning. Det är säljaren som bestämmer över budgivningen och en spekulant har ingen rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Mäklaren är enligt god fastighetsmäklarsed skyldig att ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren men kan inte hindra att säljaren överlåter fastigheten innan en annan spekulant hinner lämna ytterligare bud. I den mån säljaren har angett hur han eller hon avser att genomföra försäljningen, är det viktigt för spekulanter att få den informa-

tionen. Det är inte ovanligt att överlåtelse sker inom loppet av någon vecka efter enbart ett par visningar. Att budgivningarna avslutas fort ökar behovet för köparna, inte minst för konsumenter, av att på förhand känna till hur och när budgivningen kommer att ske, t.ex. om mäklaren väntar till efter sista visningen och sedan ringer till samtliga spekulanter. Regeringen delar utredningens mening att det bör tydliggöras i lagen att mäklaren ska informera köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen. Ofta diskuteras redan i samband med att mäklaren åtar sig uppdraget försäljningsformerna med säljaren, och mäklaren bör därmed i allmänhet kunna upplysa om dem i objektsbeskrivningen. Upplysningarna bör dock om det är lämpligt i stället kunna lämnas vid en annan tidpunkt.

Annan sådan information som köpare ska få är förhållanden rörande fastighetens skick som mäklaren har vetskap om, som framträder vid en ytlig undersökning eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna kan ha haft särskild anledning att räkna med, vilket dock endast framgår av förarbetena till lagen (jfr prop. 1994/95:14 s. 81). Det innebär att mäklaren t.ex. är skyldig att upplysa köparen i de fall då ett förmedlingsobjekt är av en modell eller produktion som brukar vara behäftad med en viss brist.

Det är naturligt att mäklarens skyldighet att upplysa om sådana förhållanden rörande fastigheten som kan ha betydelse för köparen framgår uttryckligen av den nya lagen. I linje med vad *Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet* anför är det dock viktigt att ett sådant krav inte förändrar den grundläggande riskfördelningen mellan köpare och säljare som gäller enligt jordabalkens regler om fel i fastighet.

Som utredningen framhåller kan mäklaren enligt god fastighetsmäklarsed vara skyldig att upplysa köparen också om annat, t.ex. om innehållet i och planerade ändringar av de plan- och byggbestämmelser som mäklaren känner till. Detta behöver dock inte komma till uttryck i lagen.

Mäklaren bör vara skyldig att lämna köparen skriftlig information om dennes ansvar att undersöka fastigheten

I mäklarens allmänna rådgivnings- och upplysningsskyldighet ligger också att han eller hon ska informera köparen om dennes undersökningsplikt enligt jordabalken och vad som ingår i den. Det finns även en uttrycklig skyldighet för mäklaren att verka för att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten. Av Riksrevisionens rapport framgår att ett av de vanligaste problemen som konsumenter upplever i samband med fastighetsaffärer handlar om bristande information i detta avseende. Det är vanligt att köpare inte förstår vidden av undersökningsplikten, vilket kan bero på att mäklaren inte fullt ut informerar om den eller att köparen missuppfattar informationen. Att det ofta är många spekulanter på visningarna och att affärerna går snabbt kan, som Riksrevisionen anger, bidra till att mäklare inte lyfter fram undersökningsplikten tillräckligt. Det tar ju i regel tid att låta undersöka fastigheten och detta kan leda till att överlåtelsen fördröjs. Det är inte ovanligt att köpare låter undersöka fastigheten efter att köpekontrakt har skrivits, och att man i kontraktet har en återgångsklausul som ger köparen rätt att låta

köpet återgå om det vid besiktningen framkommer fel i fastigheten. Köparen bör därför, som utredningen föreslår, skriftligen informeras om sin undersökningsplikt.

En förbättrad objektsbeskrivning

Det krävs för närvarande inte att mäklare anger en fastighets driftskostnader i objektsbeskrivningen, och om sådana uppgifter redovisas får köpare många gånger nöja sig med en relativt begränsad information där kostnaden redovisas schablonmässigt. Särskilt i en överhettad marknad där köpare känner förväntningar att fatta snabba beslut ges inte tillräcklig tid att närmare granska uppgifterna. Samtidigt är det ofta av stor betydelse för konsumenter att veta vilka driftskostnaderna är för just den aktuella fastigheten och hur höga dessa är. För många kan det rent av vara avgörande att känna till dessa kostnader för att kunna bedöma om de ekonomiskt klarar av köpet. Som utredningen föreslår bör mäklaren därför vara skyldig att i objektsbeskrivningen upplysa om driftskostnaderna. Vad som utgör en fastighets driftskostnad varierar beroende på vilket objekt det är fråga om och från tid till annan. Det rör sig om kostnader för att äga och förvalta objektet, men det är inte möjligt att i lagen uttömmande ange vad som ska räknas dit. Avgifter som fastighetsägaren är skyldig att betala enligt lag eller avtal bör i princip räknas som en driftskostnad. Kostnader för uppvärmning, sophämtning, vatten och avlopp, sotning, tomträttsavgäld samt avgift till en samfällighetsförening är några exempel på kostnader som bör räknas med.

Till en fastighet kan det ibland höra anläggningar som är gemensamma med andra fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Det kan t.ex. vara en väg, en parkering eller en småbåtshamn. Med andelar i gemensamhetsanläggningar följer inte endast rättigheter för fastighetsägaren utan det kan även följa förpliktelser. En rätt till väg kan t.ex. medföra en skyldighet att bistå med underhåll. Spekulanter på en fastighet har alltså i allmänhet ett intresse av att få kännedom om gemensamhetsanläggningar. Uppgifter om sådana finns hos Lantmäteriet. Som utredningen föreslår bör mäklaren vara skyldig att kontrollera om det finns några gemensamhetsanläggningar och i så fall ange detta i objektsbeskrivningen.

Mäklaren ska tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Utredningen konstaterar att denna skyldighet har spelat ut sin roll eftersom konsumenter i dag regelmässigt får hjälp från annat håll, ofta från banker, med individuella boendekostnadskalkyler. Dessa ger många gånger mer precis vägledning än de ofta schabloniserade kalkyler som mäklare upprättar. Det är vanligt att konsumenter avstår från en sådan kalkyl. Mäklarens skyldighet bör begränsas till att han eller hon ska erbjuda köparen en sådan beräkning.

Sedan utredningen lämnade sitt betänkande har det införts en möjlighet att inneha enskilda lägenheter i flerbostadshus, s.k. ägarlägenheter (se prop. 2008/09:91, bet. 2008/09:CU16). En ägarlägenhet utgör en tredimensionell fastighet av särskilt slag, ägarlägenhetsfastighet. När lagstiftningen trädde i kraft blev 1995 års fastighetsmäklarlag tillämplig för förmedling även av ägarlägenhetsfastigheter och fastighetsbegreppet

omfattar också dessa. Det saknas anledning till särskild reglering för ägarlägenhetsfastigheter till följd av de förslag som regeringen lämnar i denna lagrådsremiss.

Utredningen föreslår att även rättigheter som tillkommer fastigheten liksom uppgift om energideklaration ska anges i objektsbeskrivningen. Det finns enligt regeringens mening inte tillräckliga skäl för att ta in det i lagen.

Vidare föreslår utredningen att mäklaren ska vara skyldig att i objektsbeskrivningen upplysa om en säljare har renoverat fastigheten under det senaste året innan objektsbeskrivningen upprättas. I likhet med flera remissinstanser anser regeringen dock att det inte bör införas något sådant krav. Säljaren och mäklaren brukar upplysa om något som höjer värdet på fastigheten även utan att mäklaren är skyldig att göra det. Vad ett sådant krav skulle ta sikte på är information om åtgärder som vidtagits på fastigheten det senaste året och som syftar till att dölja något förhållande, t.ex. fuktfläckar eller sprickbildningar. Det är dock, som flera remissinstanser anför, tveksamt ett sådant krav skulle påverka säljaren att upplysa om ofördelaktiga omständigheter. Dessutom ökar risken för att åtgärder som inte borde höja värdet på objektet beskrivs som renoveringar.

Objektsbeskrivning av bostadsrätt och upplysningsskyldighet

Lagens krav på innehållet i en objektsbeskrivning gäller i princip även för bostadsrätter, och vid sådan förmedling anpassar mäklare innehållet i objektsbeskrivningen. Sedan 1995 års lag infördes har omsättningen på bostadsrätter och deras ekonomiska betydelse ökat markant, och det bör därför tydligt framgå av den nya lagen vilken information som måste tas in i objektsbeskrivningen vid förmedling av bostadsrätter.

Köp av bostadsrätt skiljer sig från ett fastighetsköp på det sättet att köparen blir medlem i en ekonomisk förening och därigenom får nyttjanderätt till en lägenhet. Genom medlemskapet får köparen inte endast del i föreningens tillgångar, utan blir dessutom tillsammans med övriga medlemmar begränsat ansvarig för föreningens skulder. Det är alltså viktigt för spekulanter att få delvis annan information än vid övrig fastighetsförmedling.

De uppgifter som regeringen i likhet med utredningen anser bör tas med i en objektsbeskrivning är bostadsrättsföreningens namn, eventuell pantsättning av bostadsrätten, bostadsrättens andelstal och upplåten mark. Dessutom bör objektsbeskrivningen innehålla uppgift om lägenhetens nummer och storlek. I objektsbeskrivningen bör också finnas uppgift om årsavgiften och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader. När förmögenhetsskatten är borttagen finns det däremot inget skäl till att bostadsrättens förmögenhetsvärde anges i objektsbeskrivningen.

En bostadsrättsförening är skatterättsligt ett privatbostadsföretag, om dess verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. I annat fall är föreningen att anse som ett oäkta bostadsföretag. De skatterättsliga effekterna är olika beroende på hur föreningen klassificeras. Som utredningen anför kan det alltså ha ett visst värde för spekulanter att känna till om

föreningen är ett privatbostadsföretag eller inte. Uppgifterna omfattas dock av sekretess hos Skatteverket och det bör därför inte införas någon skyldighet för mäklare att ange dem i objektsbeskrivningen.

För att köparen ska kunna bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi och de villkor som gäller för medlemskapet i föreningen är det också centralt att han eller hon får tillgång till föreningens årsredovisning och senaste registrerade stadgar. Det är praxis att mäklare tillhandahåller köparen dessa, och som utredningen föreslår bör denna praxis komma till uttryck i lagen. I nybildade eller nyproducerade föreningar finns det ingen årsredovisning. I ett sådant fall bör mäklaren i stället vara skyldig att ge köparen den ekonomiska planen för föreningen.

Det finns inte behov av särskilda regler i den nya lagen för förmedling av andra objekt än bostadsrätter.

Mäklaren bör inte vara skyldig att ange bedömt marknadsvärde

En fråga som har diskuterats de senaste åren är s.k. lockpriser i annonser. Med detta brukar menas att förmedlingsobjektet i marknadsföringen bjuds ut till ett pris som väsentligen avviker från det bedömda marknadsvärdet eller som ligger väsentligt under det som säljaren är beredd att acceptera.

Det finns förstås rent allmänt ett värde i att mäklare vid marknadsföringen av förmedlingsobjekt i så stor utsträckning som det är möjligt anger korrekta uppgifter. Många konsumenter upplever det som ett problem att bostäder marknadsförs till lockpris. Det strider också mot marknadsföringslagen (2008:486) med vilseledande prisupplysningar vid marknadsföring av bostäder, och branschorganisationerna rekommenderar sina medlemmar att inte annonsera ut ett objekt till ett lägre pris än säljaren kan tänka sig att acceptera. Regeringen avser att följa utvecklingen på området. Utredningen anser att det inte härutöver behövs särskilda regler om marknadsföring av fastigheter och regeringen delar denna uppfattning.

Däremot föreslår utredningen att mäklaren, oberoende av vad som angetts i annonsen, ska upplysa säljare och köpare om bedömt marknadsvärde.

Regeringen konstaterar att det finns en fara att mäklarnas värderingar skulle uppfattas som mer objektiva och säkra än vad de i själva verket är. Uppskattningsarna riskerar då att bli normerande och kan bidra till att priserna drivs upp. Mäklare kan i konkurrens om förmedlingsuppdragen känna förväntningar från förhoppningsfulla säljare att uppskatta marknadsvärdet högre än som är motiverat. Om köpare uppfattar det som att mäklaren, som ju har sakkunskapen, närmast bär ansvaret för bedömningen av marknadsvärdet, kan mäklarens bedömning utgöra ett avstamp som det är svårt att bjuda under och köparen hamna i underläge i en förhandling med säljaren. Numera har dessutom många konsumenter relativt goda förutsättningar att självständigt bedöma marknadsvärdet. Internet gör det betydligt lättare än för bara några år sedan att jämföra priser. På den Internetbaserade bostadsmarknaden finns i allmänhet uppgifter om liknande överlåtelse som skett i närheten av förmedlingsobjekten och slutpriset vid dessa. Det är också vanligt att konsumenter

följer budgivningar på likvärdiga objekt och får reda på slutpriset av mäklaren. Konsumenter har alltså ofta en relativt god uppfattning om prisbilden på de objekt som är av intresse. Förslaget bör därmed inte genomföras och eventuella problem med s.k. lockpriser får i första hand hanteras inom ramen för god fastighetsmäklarsed och god marknadsföringssed.

Ett depositionsavtal bör upprättas skriftligen och skrivas under av parterna

En situation där det lätt uppstår missförstånd är i samband med att köparen deponerar handpenning hos mäklaren. Det är vanligt att köpare betalar handpenning till säljare i samband med köpet men före tillträdet. Handpenningen brukar deponeras hos mäklaren under en tid, t.ex. om köparen under vissa förhållanden har rätt att låta köpet återgå. När det är fråga om köp av bostadsrätt får säljaren normalt handpenningen så fort köparen godkänts av bostadsrättsföreningen. Särskilt i storstadsområden uppgår handpenningen ofta till höga belopp, och det ligger i både parternas och mäklarens intresse att det är klart och tydligt när och på vilka villkor pengarna ska betalas ut till säljaren eller återbetalas till köparen.

Ett krav på skriftlighet i dessa situationer minskar risken för missförstånd och onödiga tvister. Regeringen instämmer därmed i utredningens förslag att depositionsavtal ska upprättas skriftligen. Avtalet bör också skrivas under av parterna.

Mäklaren bör vara skyldig att skriftligen underrätta uppdragsgivaren om att uppdragsavtalet sägs upp och att skriftligen bekräfta en uppsägning

En annan situation där det finns risk för missförstånd är i samband med muntliga uppsägningar av uppdragsavtalet. Det finns en risk att säljare missuppfattar en uppsägning som mäklaren gjort muntligen och att försäljningen fördröjs därför att säljaren felaktigt räknar med att avtalet fortsätter att löpa. En försäljning kan också fördröjas om mäklaren missuppfattar uppdragsgivaren och felaktigt tror att denne sagt upp avtalet.

Som utredningen föreslår bör mäklaren vara skyldig att skriftligen informera uppdragsgivaren om att ett avtal sägs upp och dessutom skriftligen bekräfta en uppsägning från uppdragsgivarens sida.

Mäklaren bör vara skyldig att upplysa säljaren om att mäklaren kan ha rätt till ersättning vid en senare överlåtelse

Ibland avslutas ett uppdragsavtal utan att det blir någon överlåtelse, och senare träffar säljaren ett överlåtelseavtal med en köpare som han eller hon kommit i kontakt med tack vare mäklaren. Då och då uppstår det en tvist mellan mäklaren och uppdragsgivaren om mäklaren ska ha rätt till ersättning i ett sådant fall. Risken för sådana tvister skulle minska om mäklaren upplyser säljaren om att mäklaren kan ha rätt till ersättning vid en senare överlåtelse. En skyldighet för mäklaren att lämna en sådan upplysning bör därför införas.

9 Fastighetsmäklarens dokumentation av uppdraget

Regeringens förslag: Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. Mäklaren ska också 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. Dokumentationen ska överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget slutförts.

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens (se betänkandet s. 174 f.). Utredningen föreslår även en särskild regel om att mäklaren ska informera anbudsgivare om att en förteckning upprättas.

Remissinstanserna: Utredningens förslag tillstyrks eller lämnas utan invändning av de flesta remissinstanserna. *Fastighetsmäklarförbundet FMF* anser att mäklaren endast bör vara skyldig att överlämna förteckningen över anbudet till en part som begär det.

Skälen för regeringens förslag: Det krävs inte att mäklaren ska dokumentera att han eller hon har fullgjort sina uppgifter i ett förmedlingsuppdrag, t.ex. lämna viss information till presumtiva köpare.

Utredningen om översyn av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare föreslog att det införs en skyldighet för mäklare att löpande föra journal över uppdragen. Några remissinstanser var kritiska till förslaget och menade att det skulle medföra en omotiverad arbetsbörda för mäklare. Förslaget har inte lett till lagstiftning.

Riksrevisionen har också föreslagit att det införs ett dokumentationskrav för mäklare. Detta bedömdes minska antalet tvister mellan konsumenter och fastighetsmäklare, förbättra förutsättningarna för Allmänna reklamationsnämndens tvistlösning och effektivisera Fastighetsmäklarnämndens tillsyn.

Som utredningen föreslår bör det nu införas en skyldighet för mäklare att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. Fastighetsmäklarnämnden har ibland problem att utreda om en mäklare fullgjort sina skyldigheter eller inte. Dokumentationen utgör mäklarens version av hur uppdraget utförts. Därför kan i och för sig inte enbart denna läggas till grund för en bedömning av vad som förekommit vid förmedlingen, vare sig i ett tillsynsärende eller i en tvist mellan mäklaren och säljaren eller köparen. Sådana anteckningar skulle dock kunna ge viss vägledning vid en sådan bedömning. Om dessutom köpare och säljare får ta del av dokumentationen i samband med att uppdraget slutförs, ges de möjlighet att kontrollera att uppgifterna är korrekta och annars reagera. Därmed kan de bevissvårigheter som kan uppkomma i samband med en efterföljande tvist begränsas. Det bedöms inte heller vara särskilt betungande för mäklare att föra journal. Mäklare har numera ett datastöd som gör det möjligt att relativt enkelt dokumentera utförda åtgärder och de flesta mäklare för redan i dag regelmässigt journal.

Ett dokumentationskrav bör emellertid inte i onödan belasta mäklarna. Skyldigheten bör i princip begränsas till de uppgifter som en mäklare måste utföra enligt lagen och god fastighetsmäklarsed. En mäklare bör alltså vara skyldig att dokumentera t.ex. att han eller hon informerat

köparen om undersökningsplikten och vad den innebär. Även väsentliga instruktioner som uppdragsgivaren lämnar, som ju mäklaren ska följa, bör dokumenteras. Mäklaren bör vara skyldig att överlämna journalen till säljare och köpare när uppdraget är slutfört.

I ett avseende bör det enligt lagen krävas att mäklaren för en särskild förteckning. Som utredningen konstaterar har det under senare tid då och då framförts misstankar om oegentligheter i samband med förhandlings- och budgivningsprocessen, t.ex. att mäklare driver upp priset genom falska påståenden om anbud avgivna av andra spekulanter. Enligt Riksrevisionen förekommer det också att säljare misstänker att mäklaren inte framför alla anbud till honom eller henne. En orsak kan vara att mäklaren erbjuder en följdaffär av den spekulant som får köpa objektet. Ett sådant nytt uppdrag kan ge mäklaren mer i provision än vad ett högre pris i den aktuella överlåtelsen skulle ha gjort. Även om det inte är möjligt att säga något säkert om omfattningen av att mäklare styr budgivningen på sådana sätt, påverkar själva misstanken om att det förekommer fastighetsmäklarkåren negativt.

Som utredningen anför skulle en ökad öppenhet om anbud motverka påhittade och utelämnade anbud och därmed bidra till ett ökat förtroende för budgivningsförfarandet. En mäklare bör därför vara skyldig att upprätta en förteckning som gör det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som mäklaren framfört motsvaras av riktiga anbud och att samtliga bud som framförts till mäklaren också förts vidare till säljaren. Förteckningen bör innehålla uppgifter om anbudsgivarens namn och kontaktuppgifter, anbudets storlek och eventuella villkor samt om den tidpunkt då anbudet lämnades.

Fastighetsmäklarförbundet anser att skyldigheten att lämna en förteckning till parterna bör begränsas till sådana fall då någon part begär det. En sådan begränsning skulle dock motverka regelns syfte. Om överlämnandet av förteckningen till parterna görs obligatoriskt, står det klart att mäklaren alltid måste utgå från att hans eller hennes hantering av anbud kan komma att granskas. Mäklaren bör ansvara för att visa att dokumentationen har lämnats till uppdragsgivaren och dennes motpart. Det ligger således i mäklarens intresse att be dem att signera ett likalydande exemplar som mäklaren behåller.

De uppgifter som en mäklare blir skyldig att anteckna kan utgöra personuppgifter i personuppgiftslagens (1998:204) mening. Lagen omfattar alla åtgärder som vidtas beträffande personuppgifter, t.ex. registrering och utlämnande. Personuppgifter får enligt lagen behandlas utan samtycke från den som ska registreras om registreringen krävs för att den personuppgiftsskyldige ska kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Personuppgiftslagen utgör alltså inget hinder mot en bestämmelse i fastighetsmäklarlagen om en skyldighet för en mäklare att, även utan samtycke från anbudsgivaren, dokumentera budgivningsprocessen och lämna över dokumentationen till säljaren och köparen. Vissa bestämmelser i personuppgiftslagen kommer dock att vara tillämpliga när en mäklare, som är personuppgiftsansvarig, behandlar uppgifterna. När uppgifter om en anbudsgivare lämnas av anbudsgivaren själv, ska mäklaren i samband med det självmant lämna information om behandlingen av uppgifterna. Det kan vara svårhanterligt för en mäklare att informera varje anbudsgivare för sig, men informationen bör även kunna ges på annat sätt, t.ex. genom

en upplysning i objektsbeskrivningen om att mer information finns på mäklarens hemsida och kan fås av mäklaren. Det saknas behov av att vid sidan av personuppgiftslagen även i fastighetsmäklarlagen ålägga mäklare att informera om att anbud som lämnas kommer att förtecknas.

10 Fastighetsmäklarens rätt till provision

Regeringens bedömning: Bestämmelserna i 1995 års lag om provisionsersättning bör inte ersättas med bestämmelser om skäligen ersättning.

Utredningens förslag: Utredningen föreslår att fastighetsmäklare ska ha rätt till skäligen ersättning för utfört arbete och utlägg om parterna inte avtalat om annat (se betänkandet s. 229.). Utredningen föreslår också att mäklaren ska vara skyldig att lämna en specificerad räkning över utfört arbete.

Remissinstanserna: Få remissinstanser uttalar sig i frågan. *Institutionen för Fastigheter och byggande vid Kungliga Tekniska högskolan* och *Mäklarsamfundet* avstyrker förslaget med hänvisning särskilt till att det sällan avtalas om annat än provision.

Skälen för regeringens bedömning: Om inget annat har avtalats, bestäms en fastighetsmäklares arvode enligt nuvarande lag efter viss procent på köpeskillingen, s.k. provision. Rätten till provision förutsätter att avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren (se prop. 1983/84:16 s. 44 f.). Om inget annat har avtalats, har fastighetsmäklaren alltså inte, till skillnad från många andra uppdragstagare, rätt till arvode motsvarande skäligen ersättning för sin arbetsinsats, utan kan bli utan ersättning om hans eller hennes insats inte resulterar i någon försäljning. Har mäklaren fått uppdraget med ensamrätt och träffas det utan mäklarens förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren dock rätt till provision som om avtalet hade förmedlats av mäklaren. Ska fastighetsmäklarens uppdrag ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för kostnader endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

För att regleringen ska stämma överens med de regler om ersättning som gäller för de flesta andra typer av uppdragsavtal föreslår utredningen att reglerna ändras så att gällande ordning ersätts med en presumtion för skäligen ersättning för utfört arbete och utlägg.

Regeringen delar dock *Kungliga Tekniska högskolans* och *Mäklarsamfundets* uppfattning att nuvarande ersättningsregler bör överföras oförändrade till den nya lagen. Inget tyder på annat än att dessa fungerar bra. Som remissinstanserna framhåller är det en utbredd uppfattning att mäklaren endast ska få ersättning vid en lyckad förmedling; det är mycket sällsynt att parterna avtalar om att mäklaren ska få skäligen ersättning för arbete oavsett om förmedlingen resulterar i försäljning eller inte. Dessutom är det en fördel att uppdragsgivaren relativt lätt kan beräkna arvodet.

Vid denna bedömning finns det inte heller skäl att införa ett krav på att mäklaren ska lämna en specificerad räkning.

11 Reklamation och preskription

Regeringens förslag: En köpare eller säljare av en fastighet, som vill åberopa att mäklaren i ett uppdrag orsakat honom eller henne skada, ska underrätta fastighetsmäklaren om detta. Underrättelsen ska lämnas inom skälig tid efter det att han eller hon insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Görs inte detta, ska rätten till skadestånd enligt lagen falla bort. Detta ska dock inte gälla om mäklaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

De allmänna reglerna om preskription i preskriptionslagen ska tillämpas på fordringar enligt fastighetsmäklarlagen.

Utredningens förslag stämmer i allt väsentligt överens med regeringens förslag (se betänkandet s. 243 f. och s. 308 f.). I betänkandet föreslås dock att det ska vara avgörande för preskriptionen om mäklaren underrättats inom tio år eller inte.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem. *Mäklarsamfundet* anser att preskriptionsfristen bör vara tre år.

Skälen för regeringens förslag

Det bör införas bestämmelser om reklamation i den nya lagen

Man kunde i och för sig tänka sig att en avtalspart fick framställa anspråk på skadestånd utan någon särskild tidsbegränsning, frånsett vad som följer av allmänna preskriptionsregler. Denna rätt brukar dock i obligationsrättslig lagstiftning modifieras genom en reklamationsskyldighet. 1995 års fastighetsmäklarlag innehåller dock ingen bestämmelse om att den som vill framställa ett skadeståndskrav måste meddela mäklaren detta inom viss tid och det har därför ansetts oklart vad som gäller.

En fördel med en reklamationsskyldighet är att skadevällaren i ett så tidigt skede som möjligt får tillfälle att begränsa skadan. Det är också allmänt sett angeläget att frågor om påföljder avgörs så snabbt som möjligt. Kravet på reklamation grundar sig på tanken att motparten inom rimlig tid får reda på att tvist uppkommit. Så länge en part måste kalkylera med risken att motparten kräver skadestånd, påverkas hans eller hennes möjlighet att ekonomiskt planera sin verksamhet. I likhet med utredningen och remissinstanserna anser regeringen därför att det bör åligga en köpare eller säljare av en fastighet att agera för det fall han eller hon anser att mäklaren har brustit i sina skyldigheter och till följd av det orsakat skada. Den nya fastighetsmäklarlagen bör därför innehålla en uttrycklig skyldighet för köpare och säljare att reklamera.

Det bör vara tillräckligt att köparen eller säljaren lämnar en s.k. neutral reklamation, dvs. att den säljare eller köpare som anser sig ha lidit skada inte i reklimationsmeddelandet behöver ange vilket eller vilka anspråk

han eller hon har för avsikt att framställa på grund av skadan. Av reklamationen bör dock framgå att säljaren eller köparen inte godtar mäklartjänsten liksom i vilket avseende mäklaren har brustit vid utförandet av sitt uppdrag. Något krav på att reklamationen ska ske i viss form bör inte ställas. Den bör alltså kunna göras såväl muntligen som skriftligen.

Konsekvensen av att köparen eller säljaren inte reklamerar inom skälig tid bör vara att den eventuella rätten till skadestånd enligt fastighetsmäklarlagen faller bort.

I enlighet med allmänna principer bör det inte krävas någon reklamation om mäklaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. Detta bör komma till uttryck i lagen.

Det bör även införas en hänvisning till preskriptionslagens bestämmelser om preskription

En fordran, t.ex. ett krav på skadestånd, kan inte göras gällande hur länge som helst. Rätten att framställa krav på grund av en fordran går efter en viss tid förlorad, dvs. fordran preskriberas. Detta gäller även om fordringshavaren underrättat skadevällaren om anspråket inom skälig tid efter skadans uppkomst.

Allmänna bestämmelser om preskription finns i preskriptionslagen (1981:130). Av preskriptionslagen följer att en fordran preskriberas tio år efter tillkomsten, om inte preskriptionen avbryts dessförinnan. Preskriptionslagen gäller endast i den mån annat inte är särskilt föreskrivet.

I 1995 års fastighetsmäklarlag finns inga särskilda preskriptionsbestämmelser. När 1984 års fastighetsmäklarlag infördes framförde flera remissinstanser att fordringar mot mäklaren borde preskriberas efter en kortare tid än den tioåriga preskriptionstiden. Regeringen ansåg dock att det saknades anledning att för fordringar mot en mäklare ha en annan preskriptionstid än den som gäller för andra skadeståndsfordringar (se prop. 1983/84:16 s. 16).

I 18 kap. 9 § handelsbalken finns en särskild bestämmelse om preskription. Innebörden av denna är att den som vill föra talan mot en syssloman, t.ex. en fastighetsmäklare, ska göra detta inom ett år från det att sysslomannen slutredovisat sitt uppdrag. När det gäller en uppdragsgivares – vanligtvis en säljares – skadeståndsanspråk gentemot en mäklare kan alltså en ettårig preskriptionsfrist vara tillämplig (jfr rättsfallet NJA 2000 s. 31).

En ettårig preskriptionstid för uppdragsgivarens anspråk mot mäklaren framstår som alltför kort. Bestämmelsen i handelsbalken har också i olika sammanhang ansetts vara oklar, både när det gäller betydelsen av begreppet slutredovisning och vilka anspråk preskriptionsverkan ska anses omfatta när slutredovisning har skett. Regeringen delar utredningens uppfattning att bestämmelsen inte längre bör vara tillämplig på anspråk mot fastighetsmäklare. Samma preskriptionsfrist bör gälla oavsett vem det är som framställer kravet och oavsett vad det är för slags anspråk som framställs mot mäklaren. Preskriptionslagens bestämmelser bör tillämpas på samtliga fordringar enligt den nya lagen.

Utänför konsumentförhållanden bör bestämmelserna om reklamation och preskription kunna sättas ur kraft genom avtal.

Regeringens förslag: Påföljdssystemet enligt 1995 års fastighetsmäklarlag kompletteras med en ny påföljd, erinran.

Ett beslut om återkallelse av registrering ska gälla omedelbart endast om Fastighetsmäklarnämnden eller, efter överklagande, domstol bestämmer det.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Utredningens förslag tillstyrks eller lämnas utan invändning av de flesta remissinstanserna. *Länsrätten i Stockholms län* anser dock att ett beslut om återkallelse av registrering även fortsättningsvis ska gälla omedelbart.

Skälen för regeringens förslag

Det bör införas en ny påföljd som benämns erinran

Fastighetsmäklarnämnden ska återkalla registreringen för en mäklare som inte längre uppfyller kraven för registrering, inte betalar registreringsavgift eller handlar i strid mot sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses vara tillräckligt får nämnden, i stället för att återkalla registreringen, meddela varning. Påföljd får underlåtas om förseelsen är ringa. Fastighetsmäklarnämndens återkallelse av en mäklares registrering är inte begränsad i tiden, men den vars registrering har återkallats kan ansöka om att bli registrerad på nytt.

Den nuvarande möjligheten till varning har kritiserats för att leda till onyanserade resultat, och liksom utredningen och remissinstanserna anser regeringen att det behövs ytterligare en påföljd. Varning bör reserveras för särskilt klandervärda ageranden som, om de upprepas, kan leda till återkallelse av registreringen. En erinran bör kunna meddelas i de fall där en varning framstår som en alltför sträng påföljd men förseelsen inte är av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa. Det rör sig om fall där mäklaren handlat olämpligt men ändå inte alltför klandervärt.

Utredningen tar också upp frågan om en bortre gräns om fem år, efter vilken varning och erinran inte ska meddelas. Skälet att ingripa mot en mäklare avtar i och för sig med tiden. En sådan gräns riskerar dock att uppfattas så att det i allmänhet ska meddelas påföljd om det inte gått fullt fem år sedan händelsen, vilket inte alltid är rimligt. Vilken betydelse det ska ha i det enskilda fallet att det gått viss tid sedan händelsen avgörs lämpligast i rättstillämpningen.

Ett beslut om återkallelse av registrering bör gälla omedelbart endast om detta särskilt förordnats

Ett beslut om återkallelse av en registrering gäller omedelbart. Detta har motiverats med att en mäklare inte ska kunna fördröja ett ingripande genom att överklaga Fastighetsmäklarnämndens beslut (prop. 1994/95:14 s. 71). Ett beslut om avregistrering har ingripande följder. För en mäklare

som driver en egen rörelse innebär det att möjligheten till intäkter upphör. Det finns alltså en risk att mäklarrörelsen hamnar på obestånd och att rörelsen måste avvecklas. Det kan sedan vara svårt för mäklaren att återuppta sin verksamhet och mäklaren kan alltså drabbas av betydande ekonomisk skada, trots att han eller hon har framgång med ett överklagande.

Att en avregistrering gäller omedelbart är i stort sett alltid befogat när återkallelsen grundar sig på att mäklaren inte längre uppfyller de formella kraven för registrering, t.ex. för att mäklaren saknar ansvarsförsäkring. Skyddet för konsumenter fordrar då i regel att mäklaren inte kan åta sig nya uppdrag. När registreringen återkallas på grund av att mäklaren i andra avseenden åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen ställer sig saken emellertid annorlunda. Det finns i sådana fall ofta utrymme för olika bedömningar och mäklaren kan vid en domstolsprövning anses ha handlat på ett acceptabelt sätt, eller i varje fall inte ha åsidosatt sina skyldigheter så grovt att registreringen ska återkallas. *Länsrätten i Stockholms län* anser att skada för fastighetsmäklaren undviks genom att den domstol som ska pröva överklagandet kan besluta att återkallelsen tills vidare inte ska gälla. Möjligheten till interimistiskt beslut har dock visat sig inte vara tillräcklig. Samtidigt är det, som länsrätten anför, angeläget att mäklaren inte kan fördröja ett ingripande genom att överklaga, t.ex. i fall då återkallelsen beror på att de formella kraven för registrering inte är uppfyllda. Därför bör det finnas en möjlighet att förordna att beslutet ska gälla omedelbart. Regeringen delar därmed utredningens mening att det är lämpligast att redan den instans som beslutar att återkalla registreringen tar ställning till om beslutet bör gälla omedelbart eller inte. Regeringen föreslår därför, i enlighet med utredningens förslag, att ett beslut att återkalla registreringen i fortsättningen ska gälla omedelbart endast i de fall då det särskilt förordnas om detta.

Fastighetsmäklarnämndens möjlighet att meddela påföljd bör inte utsträckas geografiskt

En särskild fråga gäller Fastighetsmäklarnämndens möjligheter att ingripa mot en fastighetsmäklare som handlar i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen även om detta sker utomlands. Detta förutsätter dock att en väsentlig del av uppdraget utförs i Sverige och att lagen alltså är tillämplig.

Fastighetsmäklaryrket omfattas av såväl Europaparlamentets och Rådets direktiv 2006/123/EG av den 12 december 2006 om tjänster på den inre marknaden (det s.k. tjänstedirektivet) som Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer (det s.k. yrkeskvalifikationsdirektivet). I samband med genomförandet av tjänstedirektivet gjordes bedömningen att 1995 års fastighetsmäklarlag är förenlig med tjänstedirektivet.

Frågan om Fastighetsmäklarnämnden, eller en myndighet i den mottagande medlemsstaten, ska meddela påföljd när en mäklare tillhandahåller tjänster i den andra medlemsstaten regleras i första hand av yrkeskvalifikationsdirektivet. Vid allvarlig försummelse i yrkesutövningen av regler till skydd för konsumenter omfattas tjänsteleverantören, t.ex. en

fastighetsmäklare, av de påföljder som tillämpas i den mottagande medlemsstaten (artikel 5.3 och skäl 8). Myndigheten i den mottagande medlemsstaten ska alltså kunna meddela fastighetsmäklaren påföljd i ett sådant fall. Avsikten med direktiven är inte att också myndigheten i ursprungslandet ska meddela påföljd för samma förseelse. Fastighetsmäklarnämnden kan dock återkalla registreringen för en mäklare som inte längre uppfyller kraven för registrering, t.ex. inte anses redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Vid en bedömning av mäklarens lämplighet kan även åtgärder som han eller hon har vidtagit utomlands ha betydelse.

Den föreslagna fastighetsmäklarlagen inför inga sådana krav vid tillträde till eller utövande av tjänsteverksamhet som avses i artikel 15 i tjänstedirektivet. Vad gäller frihet att tillhandahålla tjänster enligt artikel 16 i samma direktiv undantas fastighetsmäklaryrket genom artikel 17.6 då detta är att betrakta som ett reglerat yrke i Sverige. De föreslagna ändringarna bedöms därmed inte innebära någon anmälningsskyldighet till kommissionen enligt tjänstedirektivet (jfr artikel 15.7 och 39.5).

13 Förslagets konsekvenser

Regeringens bedömning: De föreslagna bestämmelserna leder inte till några ökade kostnader för det allmänna. Kostnaderna för att anpassa avtalsvillkoren till den nya lagen bedöms vara marginella.

Utredningens bedömning stämmer överens med regeringens bedömning (se betänkandet s. 275 f.).

Remissinstanserna: Få remissinstanser yttrar sig i frågan.

Skälen för regeringens bedömning: Fastighetsmäklarnämndens uppgifter ändras inte på annat sätt än vad som följer av förslagen i sak. Nämnden kan få visst merarbete med att ta fram nya föreskrifter om den praktiska hanteringen av mäklares dokumentation och om mäklares information till parterna när det gäller sidoverksamhet. Detta arbete bedöms dock rymmas inom befintliga ekonomiska ramar. Den nya fastighetsmäklarlagen bedöms inte heller leda till ökade kostnader för Allmänna reklamationsnämnden eller domstolar. Genom att den nya lagen kan förväntas tydliggöra mäklares skyldigheter och ansvar kommer sannolikt flera ärenden kunna lösas utan rättslig prövning. Det saknas alltså anledning att anta att ändringarna kommer att medföra några ökade kostnader för det allmänna.

Mäklarföretagen är i allmänhet små och flertalet sysselsätter endast en mäklare. Den nya lagen bedöms ha positiva effekter för dessa småföretagare. Mäklares förutsättningar att bedriva sin verksamhet förbättras, t.ex. genom en utökad möjlighet att utföra sidoverksamhet, genom tydligare bestämmelser om mäklares skyldigheter och genom att påföljdssystemet nyanseras.

Flera av de skyldigheter för mäklare som föreslås i den nya lagen utgör en kodifiering av praxis och innebär därmed ingen ökad belastning för mäklare jämfört med i dag. Detta gäller bl.a. kraven på skriftlighet i olika

avseenden och kraven på objektsbeskrivning och annan information vid förmedling av bostadsrätt. Någon märkbar negativ påverkan för mäklaren förväntas alltså inte uppstå.

Det införs ett informationskrav för mäklare som vill bedriva sidoverksamhet. Informationskravet bedöms inte gå utöver vad som är nödvändigt för att syftet med bestämmelsen ska uppnås. För det fall en mäklare väljer att bedriva sidoverksamhet kommer den nya bestämmelsen att föra med sig ett visst merarbete. Ändringen innebär även fördelar för mäklarna som kan få inkomster från annat håll än förmedlingsverksamhet.

Den föreslagna dokumentationsskyldigheten bedöms inte få effekter av betydelse för mäklares arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt.

14 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Den nya fastighetsmäklarlagen ska träda i kraft den 1 april 2011, då 1995 års fastighetsmäklarlag ska upphöra att gälla. 1995 års lag ska gälla i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före den nya lagens ikraftträdande.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens (se betänkandet s. 273).

Remissinstanserna: Få remissinstanser uttalar sig i frågan.

Skälen för regeringens förslag: Den föreslagna nya fastighetsmäklarlagen medför visserligen en del omställningar för fastighetsmäklare. I flera delar innebär den nya lagen dock en kodifiering av gällande rätt och praxis bland mäklare. Regeringen gör bedömningen att det inte föreslås större ändringar än att den nya lagen ska kunna träda i kraft den 1 april 2011. Den nuvarande fastighetsmäklarlagen bör samtidigt upphävas.

Den nya lagen bör tillämpas på förmedlingsavtal som ingås efter ikraftträdandet. För förmedling på grund av avtal som har träffats före ikraftträdandet bör, i enlighet med allmänna principer på förmögenhetsrättens område, 1995 års fastighetsmäklarlag tillämpas. Förmedlingsavtalen avser i regel korta uppdrag. Vidare kan en konsument säga upp förmedlingsavtalet och se till att den nya lagen gäller för det nya uppdraget. Många av den nya lagens skyldigheter gäller dessutom redan som god fastighetsmäklarsed enligt 1995 års lag.

En särskild fråga är om också påföljder för åtgärder och underlåtenhet att handla som har samband med uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet ska bedömas enligt 1995 års lag. Utredningen föreslår en övergångsbestämmelse om att påföljdsfrågor ska prövas enligt den nya lagen även i de fall de avser en åtgärd eller underlåtenhet före ikraftträdandet. Som *Kammarrätten i Stockholm* påpekar kan dock erinran komma att meddelas för ett handlande från mäklarens sida som enligt 1995 års lag skulle ha passerat utan påföljd. Frågan om mäklarens åtgärder och underlåtenhet före ikraftträdandet bör därför bedömas enligt 1995 års lag. Det bör inte införas någon övergångsbestämmelse om att

den nya lagen ska tillämpas i dessa fall. Detta följer av att 1995 års lag föreslås fortsätta gälla i fråga om uppdragsavtal som ingåtts före ikraftträdandet.

15 Författningskommentar

15.1 Förslaget till fastighetsmäklarlag

Fastighetsmäklarlagen är indelad i olika avsnitt. Lagen inleds med paragrafer om tillämpningsområdet (1–3 §§) samt om avtalsvillkor och lagens tvingande verkan (4 §). Därefter kommer ett avsnitt om registrering av fastighetsmäklare (5–7 §§). Olika bestämmelser som kan anses ge uttryck för god fastighetsmäklarsed finns i 8–22 §§. I lagen behandlas sedan fastighetsmäklarens ersättning (23 och 24 §§). Vidare finns bestämmelser om skadestånd, reklamation och preskription (25–27 §§). Regler om tillsyn, överklagande och straffansvar finns i 28–31 §§. Fastighetsmäklarlagen avslutas med ett bemyndigande (32 §).

Den nya fastighetsmäklarlagen bygger vidare på 1984 års och 1995 års fastighetsmäklarlag. I stor utsträckning har motiven till dessa lagar fortsatt betydelse och kan tjäna som vägledning också för tillämpningen av den nya fastighetsmäklarlagen (se prop. 1983/84:16 och 1994/95:14).

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag gäller en fysisk persons yrkesmässiga förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Den som bedriver sådan verksamhet kallas fastighetsmäklare.

Med förmedling avses en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

Paragrafen anger, tillsammans med 2 och 3 §§, lagens tillämpningsområde. Bestämmelserna motsvarar delvis 1 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1983/84:16 s. 27 f., 51 f. och 62 f. samt prop. 1994/95:14 s. 62 f.).

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Första stycket

Första stycket har utformats något annorlunda än 1 § i 1995 års lag. Syftet är att göra lagens tillämpningsområde tydligare genom att ange såväl vad lagen gäller som vem som är fastighetsmäklare.

Lagen gäller en fysisk persons yrkesmässiga förmedling av fastigheter och vissa andra objekt. Lagen gäller alltså inte verksamhet bedriven av en juridisk person. Innebörden av ”yrkesmässig” överensstämmer med den innebörd begreppet haft i 1995 års lag. Vad som avses med förmedling anges i andra stycket. Lagen gäller för förmedling av samma egen-

dom som 1995 års lag. Den som bedriver yrkesmässig förmedling av de i lagen angivna objekten kallas fastighetsmäklare.

I de fall då en registrerad fastighetsmäklare utför ett förmedlingsuppdrag av de angivna objekten är lagens civilrättsliga och näringsrättsliga regler tillämpliga. De civilrättsliga bestämmelserna är tillämpliga på förmedlingsuppdraget även i de fall då fastighetsmäklaren inte är registreringsskyldig (jfr 5 § andra stycket).

Det förekommer att en registrerad fastighetsmäklare utan samband med förmedling utför ett begränsat uppdrag, alltså någon sådan uppgift som normalt ingår som en del i ett förmedlingsuppdrag, t.ex. att hjälpa parterna med att upprätta överlåtelsehandlingar. I ett sådant fall ställs näringsrättsligt samma krav på mäklaren att uppfylla god fastighetsmäklarsed som om uppgiften hade utgjort en del av ett förmedlingsuppdrag.

Lagens civilrättsliga bestämmelser kan vara analogiskt tillämpliga, t.ex. vid förmedling av andra objekt än som anges i denna paragraf eller på ett begränsat uppdrag. Också om en fysisk person i strid mot lagens skyldighet att registrera sig ägnar sig åt yrkesmässig fastighetsförmedling kan lagen tillämpas analogiskt (jfr rättsfallet NJA 2000 s. 629).

Vad som gäller mellan mäklaren och dennes uppdragsgivare när en mäklare har i uppdrag att utföra helt andra uppgifter än sådana som vanligtvis ingår i ett förmedlingsuppdrag, t.ex. som testamentsexekutor, avgörs av annan lagstiftning eller av allmänna principer om syssломannauppdrag.

Andra stycket

I andra stycket, som inte har någon motsvarighet i 1995 års lag, tydliggörs vad som avses med förmedling. Härmed avses verksamhet som syftar till att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse. Verksamheten ska grunda sig på ett uppdragsavtal och gå ut på att anvisa uppdragsgivaren någon att ingå överlåtelse- eller upplåtelseavtal med, dvs. sammanföra uppdragsgivaren med en motpart. Det är inte avgörande om uppdragsgivaren i slutänden ingår ett avtal eller inte utan om avsikten har varit att finna en motpart. Uppdraget ska alltså anses som förmedling även om det avslutas utan att uppdragsgivaren funnit någon han eller hon vill träffa ett avtal med.

För att det ska anses vara fråga om förmedling krävs att det vidtas en marknadsföringsåtgärd, t.ex. annonsering i tidning eller på Internet, eller en annan inledande kontakt med presumtiva motparter.

Frågan om en verksamhet utgör förmedling eller inte avgörs inte av om uppdragstagaren har en fullmakt. Den som bedriver vad som i realiteten är förmedlingsverksamhet faller alltså inte utanför lagens tillämpning genom att ta fullmakt från uppdragsgivaren. En annan sak är att lagen förbjuder en fastighetsmäklare att som ombud företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare annat än för begränsade uppgifter (jfr 15 §).

2 § Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag tillämpas också på den övriga egendom som anges i 1 §.

Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas inte 18 §, 22 § och 23 § första–fjärde styckena.

Vid förmedling av nyttjanderätt ska vad som föreskrivs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som föreskrivs om köpare avse motparten.

Paragrafen anger vad som särskilt gäller vid lagens tillämpning på de andra förmedlingsobjekt än fastigheter som anges i 1 §. Den motsvarar 2 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1983/84:16 s. 28, prop. 1994/95:14 s. 63 och prop. 2002/03:71 s. 28).

Undantagen enligt 1995 års lag för arrenderätt och hyresrätt gäller också i den nya lagen. Undantaget avseende ersättning för utlägg (jfr 22 § i 1995 års lag) finns numera i 23 § fjärde stycket. De nya bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen – t.ex. om skyldighet att skriftligen underrätta om uppsägning (9 § tredje stycket), att dokumentera förmedlingsuppdraget (20 §) samt om reklamation (26 §) och preskription (27 §) – gäller i relevanta delar även vid förmedling av arrenderätt och hyresrätt.

I vissa paragrafer har det av tydlighetsskäl införts särskilda bestämmelser om vad som gäller för förmedling av bostadsrätter.

3 § Lagen tillämpas oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige. Detta gäller inte i den utsträckning något annat följer av lagen (1998:167) om tillämplig lag för avtalsförpliktelser eller Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 593/2008 av den 17 juni 2008 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Rom I).

Paragrafen innehåller en bestämmelse om lagens tillämplighet när ett förmedlingsuppdrag har anknytning till utlandet. Paragrafen motsvarar 3 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1994/95:14 s. 63 f. och prop. 1997/98:14 s. 34).

Konventionen den 19 juni 1980 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Romkonventionen) har införlivats i svensk rätt genom lagen om tillämplig lag för avtalsförpliktelser. Genom Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 593/2008 av den 17 juni 2008 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Rom I) har Romkonventionen, med visst undantag, ersatts av den förordningen (jfr artikel 24). I förhållande till 1995 års lag hänvisas därför i paragrafen nu även till förordningen.

Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG av den 12 december 2006 om tjänster på den inre marknaden, det s.k. tjänstedirektivet, har bl.a. genomförts med lagen (2009:1079) om tjänster på den inre marknaden. Den lagen är tillämplig på fastighetsmäklare.

Avtalsvillkor och lagens tvingande verkan

4 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för en konsument är utan verkan mot honom eller henne, om inte annat anges i lagen.

Med konsument avses en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet.

Paragrafen innebär att lagens regler är tvingande till förmån för den som är konsument, om inte annat anges i lagen. Paragrafen motsvarar i sak 4 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1983/84:16 s. 29 och prop. 1994/95:14 s. 64).

Första stycket har utformats på samma sätt som motsvarande bestämmelse i t.ex. konsumenttjänstlagen (1985:716) och därmed något annorlunda än 4 § i 1995 års lag. Någon ändring i sak är inte avsedd. Bestämmelsen innebär att lagens bestämmelser med några undantag (se 10 § första stycket, 21 och 23 §§) är tvingande till förmån för en konsument.

Liksom enligt 1995 års lag kan inte parterna, oavsett om det är ett konsumentförhållande eller ett kommersiellt förhållande, genom avtal avvika från lagens näringsrättsliga bestämmelser. Avtalets innehåll kan dock ha betydelse för vilka näringsrättsliga krav som ska anses ställas på mäklaren i ett särskilt avseende.

Av allmänna principer följer att mäklaren och uppdragsgivaren inte kan träffa avtal som har bindande verkan mot tredje man.

Av *andra stycket* framgår vad som avses med konsument. Begreppet konsument har här samma innebörd som i annan konsumenträttslig lagstiftning.

Registrering av fastighetsmäklare

5 § Varje fastighetsmäklare ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

Skyldigheten att vara registrerad gäller inte advokater och inte heller sådana fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
4. förmedling av hyresrätter till lokaler eller
5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

Registreringen ska avse antingen yrkesmässig förmedling av all den egendom som anges i 1 § (fullständig registrering) eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare).

Mäklaren ska betala registreringsavgift i form av ansökningsavgift och årlig avgift.

Paragrafen anger att varje fastighetsmäklare, med några särskilt angivna undantag, är registreringsskyldig. Den motsvarar 5 § första, andra och tredje styckena i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1983/84:16 s. 30 och 64, prop. 1994/95:14 s. 65 samt prop. 2002/03:71 s. 29 f.). Paragrafens fjärde stycke motsvarar delvis 6 § andra stycket andra meningen i 1995 års lag. Upplysningen i 5 § fjärde stycket i 1995 års lag om att regeringen meddelar närmare bestämmelser om Fastighetsmäklarnämnden har tagits bort.

Angående innebörden av begreppet fastighetsmäklare, se 1 §.

De närmare förutsättningarna för registrering behandlas i 6 §.

En bestämmelse om straffansvar för den som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot vad som föreskrivs om registrering i förevarande paragraf finns i 31 §.

I *punkten 2 i andra stycket* har några redaktionella ändringar gjorts.

I *fjärde stycket* anges att mäklaren ska betala registreringsavgift i form av ansökningsavgift och årlig avgift. En bestämmelse om att regeringen får meddela föreskrifter om sådana avgifter finns i 32 §.

6 § För att en fastighetsmäklare ska registreras krävs att mäklaren

1. inte är underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
2. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 25 §,
3. har tillfredsställande utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare samt
5. är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Paragrafen anger förutsättningarna för att bli registrerad som fastighetsmäklare. Den motsvarar 6 § första stycket i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1983/84:16 s. 30 och prop. 1994/95:14 s. 65 f.). Upplysningen i 6 § andra stycket första meningen i 1995 års lag om att regeringen meddelar närmare föreskrifter om villkoren för registrering har tagits bort. Bestämmelser som delvis motsvarar 6 § andra stycket andra meningen i 1995 års lag har tagits in i 5 § fjärde stycket.

7 § Bestämmelser om vissa skyldigheter för den som driver verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering finns i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

I paragrafen finns en upplysning om att de fastighetsmäklare som har fullständig registrering har skyldigheter enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Paragrafen motsvarar 4 a § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 2008/09:70 s. 207). Angående begreppet fullständig registrering, se 5 § tredje stycket.

God fastighetsmäklarsed

Allmän omsorgsplikt

8 § Fastighetsmäklaren ska 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 ta till vara uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Paragrafen innehåller grundläggande regler för hur fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag. Första stycket och första meningen i andra stycket motsvarar 12 § första stycket i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1994/95:14 s. 75 f.). Andra meningen i andra stycket har införts i förtydligande syfte.

I *andra stycket* anges en av mäklarens skyldigheter mot uppdragsgivaren. Uppdragsgivaren är normalt en säljare, men bestämmelsen är tillämplig även i de fall då uppdragsgivaren är en köpare.

Mäklaren ska även fortsättningsvis ta till vara både säljarens och köparens intresse, men det förväntas inte av mäklaren att han eller hon iakttar strikt neutralitet när det gäller t.ex. förmedlingsobjektets pris.

Mäklaren ska särskilt ta till vara uppdragsgivarens ekonomiska intressen. I skyldigheten ligger först och främst att mäklaren ska ge säljaren råd om prissättning och betalningsvillkor, såsom hur och när köpeskillingen ska betalas. Om en presumtiv köpare är beroende av att beviljas eller få överta lån för att kunna betala köpeskillingen, är mäklaren i princip skyldig att verka för att köpets giltighet villkoras av att lån beviljas eller övertas (jfr rättsfallen NJA 1997 s. 127 I och II). Bestämmelsen innebär även att en mäklare, som känner till att en presumtiv köpare inte har sådan ekonomi att denne kan förväntas genomföra köpet, upplyser säljaren om detta. Skyldigheten gäller under hela förmedlingsuppdraget, alltså redan innan det finns en motpart. Exempelvis ska mäklaren ge säljaren råd om hur objektet ska marknadsföras och om det ska vara en budgivning.

Tillvaratagandet av uppdragsgivarens ekonomiska intressen ska ske inom ramen för god fastighetsmäklarsed. Mäklaren är skyldig att uppfylla sina skyldigheter mot köparen även om det begränsar det ekonomiska utfallet för säljaren. Mäklaren kan t.ex. vara tvungen att upplysa en köpare om något förhållande som rör fastighetens skick, även om detta riskerar att ekonomiskt drabba den säljare som lämnat mäklaren uppdraget (jfr 16 § tredje stycket). Mäklaren måste också upplysa båda parter om vilka villkor, t.ex. friskrivnings- och besiktningssklausuler, som kan tas in i överlåtelseavtalet, hur villkoren kan utformas och vilka följer olika villkor kan få för var och en av parterna (jfr 21 §).

Den närmare gränsdragningen mellan å ena sidan de krav som uppdragsgivarens ekonomiska intressen ställer och å andra sidan de krav som god fastighetsmäklarsed ställer med hänsyn till den andre partens intresse är en fråga för rättstillämpningen.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

Avtalet med uppdragsgivaren

9 § Uppdragsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Fastighetsmäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av egendomens pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning av ensamrätten får träffas tidigast en månad innan ensamrätten ska upphöra att gälla.

Om mäklaren har sagt upp uppdragsavtalet muntligen, ska mäklaren snarast också skriftligen underrätta uppdragsgivaren om uppsägningen. Om uppdragsgivaren har sagt upp avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta uppsägningen.

Paragrafen reglerar hur uppdragsavtal ska ingås. I paragrafen behandlas också giltighetstiden för ett uppdragsavtal som är förenat med ensamrätt samt förutsättningarna för förlängning av ensamrätten. Det regleras också hur mäklaren ska agera vid uppsägning av uppdragsavtalet. Första och andra styckena motsvarar 11 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1994/95:14 s. 74 f.). Tredje stycket saknar motsvarighet i den lagen.

I *första stycket första meningen* har förtydligats att det skriftliga uppdragsavtalet ska skrivas under av parterna. En konsekvens av detta är att uppdragsavtalet inte kan ingås endast via e-post.

I *andra stycket andra meningen* har förtydligats att en ny ensamrättsperiod får avtalas tidigast en månad innan ensamrätten, och inte förmedlingsuppdraget, upphör att gälla.

Av *tredje stycket* framgår två ordningsregler som gäller för mäklaren i samband med uppsägning av uppdragsavtalet.

För det första ska mäklaren, om han eller hon säger upp uppdragsavtalet muntligen, också snarast skriftligen underrätta uppdragsgivaren om detta. Syftet med bestämmelsen är att det inte ska råda något missförstånd om att mäklaren har sagt upp uppdragsavtalet. Om mäklaren säger upp avtalet skriftligen, behöver han eller hon naturligtvis inte därtöver skriftligen underrätta uppdragsgivaren om detta.

För det andra är mäklaren skyldig att skriftligen bekräfta en uppsägning från uppdragsgivarens sida. Detta gäller oavsett om uppdragsgivaren sagt upp avtalet muntligen eller skriftligen.

I normalfallet bör informationen skickas med posten, om inte mäklaren och uppdragsgivaren har bestämt att de ska kommunicera med varandra på ett annat sätt, t.ex. via e-post eller telefax.

Skyldigheterna gäller enbart mäklaren. För uppdragsgivaren finns inga motsvarande krav.

Konsekvensen av att en mäklare bryter mot ordningsreglerna är att påföljd kan meddelas mot honom eller henne (se 29 §). Det är inte utslutet att ett åsidosättande av kraven i vissa fall också kan medföra skadeståndsansvar enligt 25 §.

Övervägandena finns i avsnitt 8.

Handpenning och deposition av mottagna tillgångar

10 § Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot ska snarast överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning.

Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar.

Ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Paragrafen reglerar frågor som rör mäklarens mottagande av pengar och andra tillgångar. Den innehåller också en ordningsregel för upprättandet av depositionsavtal. Paragrafens första och andra stycken motsvarar 12 § andra och tredje styckena i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1994/95:14 s. 75 f.). Paragrafens tredje stycke saknar motsvarighet i 1995 års lag.

Enligt *tredje stycket* ska depositionsavtal upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Ett depositionsavtal är en överenskommelse om deposition, dvs. förvaring, som innehåller villkor för hur och när deponerade medel ska betalas ut. Depositionsavtal ingås mellan säljaren, köparen och mäklaren. När en mäklare tar emot egendom för förvaring, blir mäklaren redovisningsskyldig för denna. Det ska därför träffas en skriftlig överenskommelse om det.

Skyldigheten gäller samtliga fall då pengar och andra tillgångar som avses i andra stycket deponeras hos mäklaren.

Konsekvensen av att ett depositionsavtal inte upprättas skriftligen är att mäklaren kan meddelas påföljd (jfr 29 §), däremot är avtalet ändå civilrättsligt giltigt.

Övervägandena finns i avsnitt 8.

Förbud mot viss förmedling och handel med fastigheter

11 § En fastighetsmäklare får inte i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag köpa en fastighet som han eller hon har fått i uppdrag att förmedla.

Paragrafen innehåller ett förbud för mäklaren att själv träda in som köpare av fastigheten. I förhållande till 13 § första stycket första meningen i 1995 års fastighetsmäklarlag har förbudet utsträckts till att gälla också fastigheter som mäklaren har haft i uppdrag att förmedla (se prop. 1994/95:14 s. 77). Mäklaren kan inte kringgå förbudet mot att köpa den fastighet som han eller hon har i uppdrag att förmedla genom att avträda från uppdraget. Förbudet gäller endast i anslutning till det aktuella förmedlingsuppdraget. Om fastigheten överlåtits eller viss tid förflutit sedan mäklarens uppdrag upphörde, kan mäklarens förvärv normalt inte anses ha skett i anslutning till förmedlingsuppdraget.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

12 § En fastighetsmäklare får inte förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rakt upp- eller nedstigande led,
3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ene är gift med den andres syskon eller
4. någon annan sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Om någon som är mäklaren närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

Paragrafen innehåller ett förbud för mäklaren att förmedla en fastighet till eller från en närstående fysisk eller juridisk person. Den innehåller också en skyldighet för mäklaren att anmäla en närståendes förvärv, om mäklaren före förvärvet hade i uppdrag att förmedla objektet. Förbudet i första stycket har i förhållande till 13 § första stycket andra meningen i 1995 års fastighetsmäklarlag utsträckts till att gälla också fastigheter som ägs av en närstående. Närståendekretsen är i sak oförändrad, men i stället för den tidigare rena hänvisningen till 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672) anges vissa av de praktiskt viktiga fallen uttryckligen i paragrafen. Andra stycket motsvarar 13 § andra stycket i 1995 års lag (se prop. 1994/95:14 s. 77 f.) Anmälningsskyldigheten för mäklares eget förvärv har dock tagits bort som en konsekvens av att en mäklare numera inte i anslutning till förmedlingsuppdraget får köpa en fastighet som han eller hon har fått i uppdrag att förmedla (jfr 11 §).

Att förbudet i *första stycket* gäller också förmedling från en närstående innebär att fastighetsmäklaren måste avstå från att åta sig uppdrag från

närstående. Mäklaren kan i en sådan situation inte förväntas visa den opartiskhet som lagen kräver och har därför ansetts behöva avböja sådana uppdrag.

Konsekvensen av att mäklaren bryter mot förbudet är att påföljd kan meddelas mot honom eller henne (jfr 29 §).

Har mäklaren i något annat fall än som sägs i denna paragraf ett personligt eller ekonomiskt intresse i ett förmedlingsuppdrag, kan mäklaren p.g.a. god fastighetsmäklarsed och skyldigheten att ta till vara säljarens och köparens intresse ändå vara förhindrad att åta sig uppdraget (jfr rättsfallet RÅ 2008 ref. 63).

Övervägandena finns i avsnitt 7.

13 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter.

Paragrafen innehåller ett förbud för mäklaren att handla med fastigheter. Den överensstämmer med 14 § första stycket i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1994/95:14 s. 79 f.).

Förbud mot förtroenderubbande verksamhet

14 § En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare.

Enbart det förhållandet att mäklaren får ersättning för en annan verksamhet ska inte anses rubba förtroendet för mäklaren, under förutsättning att ersättningen är endast obetydlig. Mäklaren ska klart och tydligt upplysa säljare och köpare om verksamheten samt om den ersättning som mäklaren får för den. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

Paragrafen innehåller ett generellt förbud mot förtroenderubbande sidoverksamhet. I förhållande till 1995 års fastighetsmäklarlag anges att detta förbud inte hindrar att mäklaren ägnar sig åt annan verksamhet under vissa förutsättningar. Paragrafens första stycke motsvarar 14 § andra stycket i 1995 års lag (se prop. 1994/95:14 s. 79 f.). Bestämmelserna i övrigt är nya.

Enligt *första stycket* får en mäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare.

Motsvarande förbud mot förtroenderubbande verksamhet i 1995 års lag har i praxis tolkats så att mäklaren i princip inte kunnat bedriva annan verksamhet i samband med förmedlingsuppdraget, t.ex. förmedling av bostadslån eller hemförsäkringar, mot någon ersättning. Det har ansetts utgöra förtroenderubbande sidoverksamhet. *Andra stycket* innebär en praktiskt betydelsefull justering. Ändringen öppnar upp en möjlighet för mäklaren att bedriva annan verksamhet, men begränsar inte mäklaren i förhållande till vad som varit tillåtet enligt 1995 års lag och den praxis som utvecklats. Avsikten är att ge mäklare något utökade möjligheter att bedriva annan verksamhet.

Av *andra stycket första meningen* framgår att enbart det förhållandet att mäklaren får ersättning för en annan verksamhet inte ska anses rubba förtroendet för mäklaren om ersättningen endast är obetydlig.

Regleringen i andra stycket utgår ifrån att bestämmelsen i första stycket även omfattar indirekta ersättningar till mäklare som betalas ut till mäklarföretaget och som på ett eller annat sätt kommer mäklaren till del. Ett exempel på detta är att en bank betalar inte obetydlig ersättning till det mäklarföretag som mäklaren äger, för mäklarens hjälp med att förmedla kredit till köpare i ett förmedlingsuppdrag.

Även om mäklaren inte får någon ersättning i utbyte mot uppgifter som han eller hon utför eller endast får en obetydlig sådan, kan detta komma i konflikt med det generella förbudet mot förtroenderubbande sidoverksamhet i första stycket. För frågan om mäklarens utförande av vissa uppgifter är förtroenderubbande eller inte saknar det betydelse att det enligt anställningsavtalet krävs av mäklaren att han eller hon ska utföra dessa.

Vad som är obetydlig ersättning bör bedömas i absoluta tal i det särskilda fallet. Det saknar i princip betydelse vilken proportion ersättningen har i förhållande till mäklarens provision eller till priset på fastigheten. Inte heller sidoverksamhetens totala omsättning är avgörande för om ersättningen är obetydlig eller inte.

Det är inte möjligt att ange en exakt gräns för när ersättningen är så hög att den är mer än obetydlig. Avsikten är att mäklaren ska kunna ta emot ersättning i den utsträckning som denna inte typiskt sett ger mäklaren ett motiv att ta ovidkommande hänsyn. En ersättning som överstiger några tusen kronor kan knappast anses obetydlig.

Bedömningen av om den ersättning som mäklaren får är obetydlig eller inte ska ske objektivt. Att mäklaren själv anser den vara obetydlig påverkar alltså inte bedömningen.

Det spelar ingen roll i vilken form ersättningen lämnas. Inte bara kontant betalning utan även rabatter och andra förmånliga villkor räknas som ersättning i bestämmelsens mening. Andra exempel är marknadsföringsstöd, såsom att mäklaren får marknadsföra sina förmedlingsobjekt på en banks bekostnad, och bonusresor.

Paragrafen syftar till att motverka bindningar mellan mäklare och utomstående personer och ställer därför stora krav på den enskilde mäklaren att skaffa sig kunskap om de eventuella förmåner som kommer denne till godo för uppgifter som han eller hon utför. En mäklare som utför uppgifter vid sidan av förmedlingsuppdragen ska alltså i princip inte med framgång kunna hävda att han eller hon saknade kännedom om att ersättningen för detta arbete betalades via mäklarföretaget.

Enligt *andra stycket andra meningen* ska mäklaren klart och tydligt upplysa säljare och köpare om verksamheten samt om den ersättning som mäklaren får från den. Med köpare avses här de som överväger att lägga ett bud på fastigheten, och alltså inte endast den slutlige köparen.

I kravet på upplysning om verksamheten ligger att mäklaren ska informera om vem som är mäklarens samarbetspartner eller uppdragsgivare. Det kan t.ex. vara en bank, ett försäkringsbolag eller ett byggföretag som mäklaren har träffat avtal med, men det kan också vara det företag som mäklaren är anställd eller delägare i.

Mäklaren ska också upplysa om vilken ersättning han eller hon får. Detta omfattar inte bara fast ersättning som mäklaren får utan tar också sikte på ersättning som mäklaren kan komma att få från sidoverksamheten i samband med ett enskilt förmedlingsuppdrag. Mäklaren ska

redovisa så mycket i förhållande till parterna att de kan bedöma mäklarens ekonomiska motiv att bedriva sidoverksamheten. I skyldigheten ligger även att de berörda måste få reda på om ersättningen tillfaller mäklaren personligen eller indirekt.

Enligt *andra stycket tredje meningen* ska upplysningen om sidoverksamheten lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet sluts och i övrigt snarast. I praktiken innebär detta att mäklaren ska informera säljaren innan förmedlingsavtalet ingås och köpare normalt i samband med att mäklaren informerar om fastigheten, t.ex. när objektsbeskrivningen läggs ut på Internet.

Upplysningarna till uppdragsgivaren kan tas in i uppdragsavtalet, men behöver inte tas in där. Information till köpare kan t.ex. lämnas i en separat handling eller i objektsbeskrivningen. I allmänhet framgår vissa av upplysningarna naturligt av mäklarens erbjudande och behöver då inte upprepas. Det krävs dock att mäklaren ser till att säljare och de spekulanter som lämnar bud haft möjlighet att ta del av upplysningarna. Upplysningarna ska alltid ges på ett klart och tydligt sätt. I kravet på god fastighetsmäklarsed ligger att mäklaren i konsumentförhållanden alltid ska lämna upplysningarna skriftligen.

Det är lämpligt att mäklaren tydliggör för säljaren och köparen i vilken utsträckning mäklarens ansvarsförsäkring täcker även sidoverksamhet.

Mäklarens utförande av annan verksamhet får inte inkräkta på hans eller hennes möjlighet att fullgöra sina förpliktelser enligt fastighetsmäklarlagen, t.ex. att utföra förmedlingsuppdraget med noggrannhet som fordras. En tveksamhet i detta avseende skulle kunna uppkomma t.ex. om mäklaren, samtidigt som han eller hon visar förmedlingsobjektet och tar emot bud, förhandlar med en bank om förmånliga lånevillkor för spekulanter.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

Förbud mot att uppträda som ombud

15 § En fastighetsmäklare får inte som ombud företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare. Mäklaren får dock åta sig begränsade uppgifter.

Paragrafen innehåller ett förbud för mäklaren mot att företräda någon av parterna som ombud i förhållande till den andra parten. Den motsvarar 15 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1994/95:14 s. 80 f.). Den tidigare hänvisningen till god fastighetsmäklarsed i andra meningen har dock ansetts överflödigt och har därför utmönstrats.

Rådgivnings- och upplysningsskyldighet

16 § Fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska upplysa köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen. Mäklaren ska skriftligen upplysa köparen om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten och ska verka för att köparen före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller i varje fall med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för köparen, ska mäklaren särskilt upplysa köparen om detta.

Paragrafen innehåller bestämmelser om mäklarens allmänna rådgivnings- och upplysningsskyldighet mot köpare och säljare. Den motsvarar 16 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 56 f. och 66 f. samt prop. 1994/95:14 s. 81).

Övervägandena finns i avsnitt 8.

Första stycket

Av första meningen, som är oförändrad i förhållande till 1995 års fastighetsmäklarlag, framgår att mäklaren är skyldig att ge både säljare och köpare råd och upplysningar. Med köpare avses, på samma sätt som i 14 § andra stycket, personer som överväger att lägga ett bud på fastigheten och alltså inte enbart den slutlige köparen. Skyldigheterna i denna paragraf gäller oavsett om spekulanten är en konsument eller inte.

I andra meningen, som är ny, anges att mäklare ska upplysa köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Bestämmelsen medför att mäklaren måste upplysa om hur den som vill köpa fastigheten ska gå till väga. Det gäller praktiska förutsättningar såsom om budgivning planeras samt hur och när den i så fall kommer att ske. Informationen ska vara så fullständig som möjligt. Tanken är att den som vill köpa fastigheten ska kunna planera sitt handlande utifrån informationen och inte bli överrumplad. En säljare bestämmer själv vem han eller hon vill sälja till och kan naturligtvis när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t.ex. ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter fått möjlighet att lämna bud. En mäklare ska då om möjligt informera köpare om att planerna för försäljningen ändrats.

Andra stycket

I andra meningen har tagits in en bestämmelse om att mäklaren är skyldig att skriftligen upplysa köparen om det ansvar som denne har att undersöka fastigheten, dvs. köparens undersökningsplikt. Till skillnad mot 1995 års lag kan mäklaren inte nöja sig med att lämna denna upplysning muntligen, utan måste upplysa om det skriftligen. Skriftlighetskravet är avsett att underlätta för köpare att ta till sig upplysningen. Köparen ska få del av informationen i så god tid innan överlåtelseavtalet ingås att han eller hon har möjlighet att låta undersöka fastigheten. Inget hindrar att mäklare lämnar informationen på ett tidigt stadium, t.ex. i objektsbeskrivningen.

I skyldigheten ligger att mäklaren skriftligen måste klargöra för köparen vad undersökningsplikten innebär enligt 4 kap. 19 § jordabalken eller, såvitt avser bostadsrätter, enligt 20 § köplagen (1990:931). Omfattningen av undersökningsplikten beror på vilken fastighet det gäller, vilket mäklaren ska klargöra för köparen. Mäklaren måste förstås inte

upplysa köparen i detalj om vad undersökningsplikten kräver, utan en översiktlig redovisning av undersökningspliktens innebörd är tillräcklig.

Tredje stycket

Tredje stycket är nytt. Till skillnad från första stycket och i likhet med andra stycket tar dessa bestämmelser sikte på köparen, dvs. just den spekulant som står i begrepp att förvärva fastigheten.

Regleringen innebär inga nya skyldigheter för mäklaren gentemot köparen, utan utgör endast en precisering av vad upplysningsskyldigheten innebär såvitt avser fastighetens skick.

I tredje stycket anges att mäklaren särskilt ska upplysa köparen om förhållanden rörande fastighetens skick som kan antas ha betydelse för köparen. Skyldigheten gäller förhållanden som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller i varje fall med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka.

Mäklaren är till att börja med skyldig att upplysa köparen om sina iakttagelser av fastighetens skick förutsatt att de kan antas vara av betydelse för köparen. Detta innebär att mäklaren är skyldig att berätta om det som han eller hon upptäckt, t.ex. vid ett besök på fastigheten, avseende dess skick. När mäklaren besökt fastigheten, måste han eller hon antas ha iakttagit brister som framgår redan av en ytlig undersökning. Mäklaren har dock ingen skyldighet att mer ingående undersöka fastighetens skick. Mäklarens uppgiftsskyldighet gäller även om han eller hon anlitat någon annan för att besöka fastigheten.

Det händer också att mäklare på annat sätt känner till något om fastighetens skick som kan antas vara av betydelse för köparen, t.ex. genom att det framgår av ett besiktningssprotokoll eller för att säljaren informerat om det. Inte heller i en sådan situation får mäklaren förtiga informationen eller vänta på att köparen eventuellt ställer frågor som rör de förhållandena, utan köparen måste få upplysningarna av mäklaren.

Mäklaren ska dessutom upplysa köparen om han eller hon har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick, t.ex. genom en tidigare försäljning av liknande typhus, som kan antas ha betydelse för köparen.

Tredje stycket preciserar enbart mäklarens upplysningsskyldighet mot köparen såvitt avser fastighetens skick; regleringen utgör inte någon uttömmande uppräkningslista. Liksom enligt 1995 års lag är mäklaren p.g.a. god fastighetsmäklarsed skyldig att upplysa köparen även om andra förhållanden som kan antas ha betydelse för köparen utan att det anges i lagen, t.ex. om innehållet i och planerade ändringar av de plan- och byggbestämmelser som mäklaren känner till. Plan- och byggbestämmelserna kan avse t.ex. vilka byggnationer som är tillåtna på fastigheten och på vilket sätt marken får användas.

God fastighetsmäklarsed kräver generellt att mäklaren ser till att informationen verkligen kommer köparen till del, att den presenteras tydligt och på ett lättbegripligt sätt samt att den ges i så god tid innan överlåtelseavtalet ingås att köparen har möjlighet att noggrant överväga den.

Kontroll av äganderäts- och inskrivningsförhållanden

17 § Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska mäklaren i stället kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt.

Paragrafen handlar om mäklarens skyldighet att kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vissa andra för överlåtelsen centrala förhållanden såsom inskrivning. Den motsvarar 17 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1983/84:16 s. 39 och prop. 1994/95:14 s. 81).

I *första stycket andra meningen* har införts en bestämmelse om att mäklaren är skyldig att kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar, t.ex. en småbåtshamn eller ett parkeringsområde. Bestämmelser om gemensamhetsanläggningar finns i anläggningslagen (1973:1149). Med andelar i gemensamhetsanläggningar följer normalt såväl rättigheter som förpliktelser för fastighetsägaren. Det kan t.ex. röra sig om rätt till väg och med den kan följa en skyldighet för den som förvärvar fastigheten att bistå med underhåll av vägen.

I *andra stycket* har i klargörande syfte införts en bestämmelse om att mäklaren vid förmedling av en bostadsrätt är skyldig att kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt. Normalt går det till så att mäklaren får uppgifterna från någon i bostadsrättsföreningens styrelse (jfr 9 kap. 9 och 10 §§ bostadsrättslagen [1991:614]). Mäklaren är alltså skyldig att kontrollera dels vem som är ägare till bostadsrätten, dels om den är pantsatt. Däremot behöver mäklaren enligt denna bestämmelse inte kontrollera i vad mån bostadsrättsföreningens fastighet är pantsatt.

Övervägandena finns i avsnitt 8.

Tillhandahållande av en objektsbeskrivning

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

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

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

Mäklaren ska erbjuda köparen en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

Paragrafen handlar om mäklarens skyldighet i konsumentförhållanden att tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning) med visst innehåll samt om viss annan information som ska lämnas till denne, vanligtvis tillsammans med objektsbeskrivningen. Den motsvaras av 18 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1983/84:16 s. 39 f. och prop. 1994/95:14 s. 81). Till skillnad från i 1995 års lag finns det inget krav på att det ska anges vem som har rätt att förfoga över fastigheten. I stället finns ett krav på att mäklaren ska upplysa den slutliga köparen om detta, se 19 §.

Övervägandena finns i avsnitt 8.

Andra stycket

I andra stycket anges vilka uppgifter som objektsbeskrivningen ska innehålla. Dessa uppgifter är obligatoriska, men inget hindrar att mäklaren tar in ytterligare information, t.ex. om köparens undersökningsplikt i objektsbeskrivningen (jfr 16 § andra stycket). Kraven avser samtliga de förmedlingsobjekt som omfattas av lagen med undantag för hyresrätter och arrenderätter (jfr 2 §). I tredje stycket finns särskilda regler för bostadsrätter.

En nyhet i förhållande till 1995 års lag är att objektsbeskrivningen även ska innehålla uppgift om fastighetens driftskostnader. Det som avses är normala kostnader för att äga och förvalta objektet. Det kan exempelvis röra sig om vanliga kostnader för uppvärmning, sophämtning, vatten och avlopp och för sotning. Andra exempel är tomträttsavgäld samt avgift till samfällighetsförening. Någon bestämd gräns för vad som ska anses som en driftskostnad kan inte ges utan får överlämnas till rättstillämpningen.

Mäklaren måste göra en individuell bedömning av vilka driftskostnader förmedlingsobjektet har. Driftskostnaderna ska redovisas så utförligt att köpare kan göra en bedömning av hur deras ekonomi skulle påverkas vid ett köp. Det är inte tillräckligt att de sammanlagda driftskostnaderna anges på ett schablonmässigt sätt. Däremot kan mäklaren redovisa enskilda kostnadsposter efter schablon.

Det är fastighetens nuvarande driftskostnader som ska anges. Mäklaren är alltså inte skyldig att göra en prognos över hur dessa kan komma att utvecklas. Har mäklaren kännedom om någon omständighet som kommer att påverka driftskostnaderna, t.ex. att en ny avgift snart kommer att gälla, kan han eller hon dock vara skyldig att upplysa om detta (jfr också 16 §).

Till skillnad mot 1995 års lag finns det också en skyldighet att i objektsbeskrivningen ange gemensamhetsanläggningar som fastigheten har del i.

Tredje stycket

I tredje stycket finns särskilda bestämmelser om vilka uppgifter mäklaren ska ange i en objektsbeskrivning vid förmedling av en bostadsrätt. Bestämmelserna i andra stycket är alltså inte tillämpliga vid förmedling av bostadsrätt.

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning av bostadsrätten och om andelstal. Med andelstal avses en beskrivning av bostadsrätten i två avseenden. För det första ska ägarandelen i föreningen anges, dvs. hur stor insats den aktuella bostadsrätten har i förhållande till den totala insatsen. För det andra ska det anges hur stor andel av årsavgifterna till föreningen som åvilar bostadsrättshavaren. Mäklaren ska i objektsbeskrivningen ange andelstalet i båda dessa avseenden.

I objektsbeskrivningen ska vidare anges om upplåten mark, t.ex. en uteplats, ingår i upplåtelsen. Skyldigheten omfattar även storleken på den upplåtna marken. Uppgifter om upplåten mark anges normalt i bostadsrättsföreningens upplåtelseavtal med en föreningsmedlem. Sådan uppgift, liksom uppgifter om bostadsrättsföreningens namn och om bostadsrätten är pantsatt, kan i regel inhämtas hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Objektsbeskrivningen ska dessutom innehålla uppgift om lägenhetens nummer, storlek, aktuell årsavgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader.

I skyldigheten att ange lägenhetens storlek ligger att mäklaren tydligt redovisar vad storleksmättet avser, enligt vilka eventuella normer storleken beräknats samt varifrån uppgiften inhämtats. Med storlek avses boarea eller yta, däremot inte antalet rum.

Den årsavgift som en bostadsrättsförening har rätt att ta ut för den löpande verksamheten brukar i praktiken delas upp i månadsavgifter. Mäklaren kan naturligtvis ange årsavgiften som en månadsavgift. Mäklaren behöver inte i objektsbeskrivningen ange om bostadsrätten belastas av obetalda, förfallna avgifter eller andra liknande skulder, t.ex. insatsskuld.

Känner mäklaren till sådana skulder, är han eller hon dock skyldig att upplysa köparen om detta inom ramen för sin allmänna upplysningsskyldighet. Detsamma gäller för föreslagna, men ännu inte beslutade, ändringar av årsavgiften som mäklaren känner till.

Även en objektsbeskrivning avseende bostadsrätt ska innehålla uppgift om driftskostnader i den utsträckning sådana förekommer. Kostnad för sophämtning samt för vatten och avlopp brukar normalt utgöra driftskostnader för bostadsrättsföreningens fastighet men inte för den enskilda bostadsrättslägenheten.

Av tredje meningen framgår att mäklaren vid förmedling av bostadsrätt ska ge köparen senast tillgängliga årsredovisning för bostadsrättsföreningen och dess registrerade stadgar. Om det inte finns någon sådan årsredovisning, ska mäklaren i stället tillhandahålla bostadsrättsföreningens ekonomiska plan. Den bestämmelsen har tillkommit mot bakgrund av att det i nybildade bostadsrättsföreningar i regel inte finns någon årsredovisning.

Det anges inte på vilket sätt årsredovisning och stadgar ska tillhandahållas. Det kan vara lämpligt att mäklaren överlämnar dem tillsammans med objektsbeskrivningen.

Fjärde stycket

Bestämmelsen innebär att en fastighetsmäklare, till skillnad mot 1995 års lag, endast är skyldig att erbjuda köparen en skriftlig boendekostnads-kalkyl. Boendekostnads-kalkylen är alltså inte längre obligatorisk.

Upplysning om förfoganderätt

19 § Innan en fastighet överläts ska fastighetsmäklaren upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten.

Paragrafen innehåller en skyldighet för mäklaren att upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Den motsvarar delvis 18 § i 1995 års fastighetsmäklarlag.

Innan en fastighet överläts ska mäklaren upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Syftet med bestämmelsen är att klargöra att det endast är den slutlige köparen som behöver få del av en sådan uppgift och inte övriga spekulanter. En konsekvens av detta är att uppgiften därmed inte heller behöver tas in i den objektsbeskrivning som enligt 18 § ska tillhandahållas samtliga personer som efterfrågar uppgifter om fastigheten oavsett om personen lämnat ett anbud eller inte.

Förteckning över anbud och övrig dokumentation

20 § Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. Mäklaren ska också 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.

Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Sluts ett överlåtelseavtal, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen när uppdraget slutförts.

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastighetsmäklarens skyldighet att föra anteckningar över uppdraget och upprätta en anbudsförteckning samt lämna dokumentationen till säljaren och köparen. Den saknar motsvarighet i 1995 års fastighetsmäklarlag.

I *första stycket första meningen* anges att en mäklare ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. De som har ett intresse av att veta vilka åtgärder mäklaren har vidtagit, främst säljare och köpare men också Fastighetsmäklarnämnden, ska kunna få dokumentation över uppdraget.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av äganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Av *första stycket andra meningen* framgår att fastighetsmäklaren också är skyldig att upprätta en särskild förteckning över de anbud som lämnas

på fastigheten. Mäklaren ska i förteckningen ange anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Alla de uppgifter som rör ett anbud ska antecknas. Med anbudsgivare avses i denna paragraf den som framför anbudet till mäklaren. Om ett ombud anlitas för att lämna anbud, är det alltså tillräckligt att ange ombudets namn. Ett exempel på en kontaktuppgift är ett telefonnummer till anbudsgivaren. Praktiskt viktiga exempel på villkor för anbudet är förbehåll om finansiering eller besiktning.

I bestämmelsen sägs inget om på vilket sätt anteckningarna ska föras. Normalt för mäklare datoriserade journaler, men bestämmelsen hindrar inte att anteckningarna förs för hand.

Enligt *andra stycket* är mäklaren skyldig att lämna över dokumentationen, dvs. anteckningarna och förteckningen, till uppdragsgivaren. Detta ska ske i samband med att uppdraget avslutas, vilket normalt är i samband med tillträdet till fastigheten.

Om ett överlåtelseavtal sluts, ska även uppdragsgivarens motpart få dokumentationen och denna ska lämnas när uppdraget slutförts.

Det ligger i mäklarens intresse att så långt som möjligt säkerställa att köparen och säljaren är överens med mäklaren om innehållet i dokumentationen. Det kan därför vara lämpligt att mäklaren, när förmedlingsuppdraget slutförts och dokumentationen färdigställts, låter köpare och säljare läsa igenom och skriva under den. Detta kan ha betydelse om tvist uppkommer.

Av 28 § framgår att en fastighetsmäklare är skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska dokumentationen.

Övervägandena finns i avsnitt 9.

Medverkan i samband med överlåtelsen

21 § Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

I paragrafen finns bestämmelser om en mäklares medverkan vid avtalslutet. Paragrafen motsvarar 19 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1983/84:16 s. 41 och prop. 1994/95:14 s. 81 f.).

Upplysning om möjlig rätt till ersättning

22 § Upphör uppdragsavtalet utan att fastigheten överlåtits, ska fastighetsmäklaren upplysa säljaren om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till ersättning.

Paragrafen innehåller en bestämmelse av innebörd att mäklaren vid upphörande av uppdragsavtalet utan att fastigheten överlåtits ska upplysa säljaren om att mäklaren kan ha rätt till ersättning vid en senare överlåtelse av fastigheten. Paragrafen saknar motsvarighet i 1995 års fastighetsmäklarlag.

Bestämmelsen gäller den situationen att uppdragsavtalet upphör utan att överlåtelse skett. Mäklaren ska i ett sådant fall upplysa säljaren om att mäklaren kan ha rätt till ersättning om fastigheten senare överläts. Kravet syftar främst till att det ska bli tydligt för uppdragsgivaren att mäklaren kan komma att rikta ersättningsanspråk mot denne p.g.a. en senare överlåtelse (jfr 23 § andra stycket). Konsekvensen av att mäklaren inte iakttar sin upplysningsskyldighet är att påföljd kan meddelas mot honom eller henne.

Övervägandena finns i avsnitt 8.

Fastighetsmäklarens ersättning

23 § Om inte annat har avtalats, ska fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision).

Mäklaren har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Har mäklaren fått uppdraget med ensamrätt och träffas utan mäklarens förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet förmedlats av honom eller henne.

Ska mäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

I 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken finns bestämmelser om ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

Paragrafen innehåller regler om fastighetsmäklarens ersättning. Paragrafen motsvarar, med undantag för fjärde stycket, 21 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1983/84:16 s. 44 f., prop. 1994/95:14 s. 82 f. och prop. 2002/03:71 s. 30 f.). Fjärde stycket motsvarar 22 § i 1995 års lag (jfr prop. 1983/84:16 s. 48 och prop. 1994/95:14 s. 83). I förhållande till den lagen har ”kostnader” dock ersatts med ”utlägg”. Någon ändring i sak är inte avsedd. Begreppet utlägg brukar användas för poster som någon tillfälligt bär men sedan får ersätta.

24 § Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock inte om åsidosättandet är av ringa betydelse.

Paragrafen reglerar förutsättningarna för att sätta ned fastighetsmäklarens ersättning. Paragrafen överensstämmer med 23 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1983/84:16 s. 49 och 1994/95:14 s. 82 f.).

Skadestånd

25 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 8–22 §§, ska han eller hon ersätta den skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om mäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i

den utsträckning också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

Paragrafen handlar om skadestånd. Paragrafen motsvarar 20 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1983/84:16 s. 41 f. och prop. 1994/95:14 s. 82). En konsekvens av att det i lagen införts nya skyldigheter för mäklare är att det skadeståndssanktionerade området utökats (se t.ex. 14, 18 och 20 §§).

Reklamation

26 § En köpare eller säljare som vill kräva skadestånd enligt 25 § ska underrätta fastighetsmäklaren om detta inom skälig tid efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om köparen eller säljaren inte underrättar mäklaren inom denna tid, faller rätten till skadestånd enligt denna lag bort.

Första stycket gäller inte om mäklaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att den som vill kräva skadestånd av mäklaren är skyldig att inom viss tid underrätta mäklaren om detta. Paragrafen saknar motsvarighet i 1995 års fastighetsmäklarlag.

Enligt *första stycket första meningen* ska en köpare eller säljare som vill kräva skadestånd underrätta mäklaren om detta inom skälig tid efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Det åligger alltså den som vill kräva skadestånd att underrätta mäklaren om detta inom skälig tid. Tiden räknas från det att den skadelidande insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. För att tiden ska börja att löpa förutsätts att den skadelidande insett eller borde ha insett både mäklarens åsidosättande av lagens skyldighet och den skada som detta lett till. Det krävs alltså inte att den skadelidande faktiskt märkt skadan eller mäklarens åsidosättande. Tidsfristen börjar löpa när det kan antas att en normalt vaksam person i motsvarande situation skulle ha uppmärksammat de relevanta omständigheterna.

Underrättelsen ska lämnas inom skälig tid. Det går inte att generellt ange hur lång tid som avses med detta uttryck. Det kan variera beroende på vem som skadats och vilken sakkunskap han eller hon har. Som regel ska bedömningen vara strängare om den skadelidande är näringsidkare än om han eller hon är privatperson. Det kan också ha betydelse vari skadan består och om det t.ex. krävs en särskild besiktning. Fristen är dock avsedd att vara förhållandevis generös, särskilt när det gäller konsumenter. Det ska ges tillräcklig tid för undersökningar och möjlighet att diskutera frågan, t.ex. med en juridisk expert. Det kan vara svårt för en köpare att bedöma om ett fel i en fastighet är ett dolt fel som säljaren ansvarar för eller ett fel för vilket köparen själv normalt ansvarar men som mäklaren i vissa fall kan vara ansvarig för, t.ex. om mäklaren inte verkat för att köparen undersöker fastigheten.

Av reklamationen ska framgå att säljaren eller köparen inte godtar mäklarens utförande av uppdraget liksom i vilket avseende mäklaren har

brustit. Däremot behöver det inte i underrättelsen närmare anges vilket eller vilka anspråk köparen eller säljaren har för avsikt att framställa på grund av skadan. Något krav på att reklamationen ska ske i viss form ställs inte heller. Den kan alltså göras antingen muntligen eller skriftligen.

I *första stycket andra meningen* anges den rättsföljd som inträder om köparen eller säljaren inte iakttar reklamationskyldigheten, att rätten till skadestånd faller bort.

Det är rätten till skadestånd enligt denna lag som faller bort. En köpare kan ha rätt att föra talan p.g.a. felaktigheter i en sidotjänst förmedlad av mäklaren, även om köparen har försummat sin frist enligt denna lag.

Enligt *andra stycket* gäller reklamationskyldigheten inte om mäklaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Av 4 § följer att bestämmelserna i förevarande paragraf är tvingande till förmån för en konsument. Det är inget som hindrar att mäklaren, i ett kommersiellt avtalsförhållande, med sin uppdragsgivare kommer överens om avtalsvillkor som innebär en skärpning, t.ex. en bestämd kortare frist eller särskilda formkrav med avseende på reklamationen.

Övervägandena finns i avsnitt 11.

Preskription

27 § I fråga om preskription gäller preskriptionslagen (1981:130).

Paragrafen innehåller en hänvisning till preskriptionslagen. Paragrafen saknar motsvarighet i 1995 års fastighetsmäklarlag.

Av paragrafen följer att preskriptionsbestämmelsen i 18 kap. 9 § handelsbalken inte ska tillämpas på fastighetsmäklaruppdrag. För fordringar som har uppkommit till följd av ett fastighetsmäklaruppdrag gäller i stället preskriptionslagen. Hänvisningen till preskriptionslagen innebär en tio-årig preskriptionstid. Den allmänna preskriptionen gäller även för fordringar som framställs mot mäklaren av uppdragsgivarens motpart, normalt den som köpt fastigheten. I preskriptionslagen finns närmare bestämmelser om hur preskriptionsavbrott kan ske.

Av 4 § följer att bestämmelserna i förevarande paragraf är tvingande till förmån för en konsument. Det är inget som hindrar att mäklaren, i ett kommersiellt avtalsförhållande, med sin uppdragsgivare kommer överens om avtalsvillkor som innebär en skärpning, t.ex. en bestämd kortare preskriptionsfrist.

Övervägandena finns i avsnitt 11.

Tillsyn

28 § Fastighetsmäklarnämnden utövar tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade enligt 5 §. Nämnden ska se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet uppfyller sina skyldigheter enligt denna lag. Nämnden ska inom sitt verksamhetsområde utöva tillsyn även enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen.

En registrerad mäklare är skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

Paragrafen anger att Fastighetsmäklarnämnden är tillsynsmyndighet över registrerade fastighetsmäklare. Paragrafen motsvarar 7 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1994/95:14 s. 67 f. och prop. 2008/09:70 s. 207).

I *andra stycket* anges vilka skyldigheter mäklaren har att medverka vid Fastighetsmäklarnämndens utredningsarbete i tillsynsärenden. Någon ändring i sak i förhållande till 1995 års fastighetsmäklarlag är inte avsedd. Som en konsekvens av att den nya fastighetsmäklarlagen innebär nya skyldigheter för mäklare kan regleringen i *andra stycket* emellertid komma att få en ökad betydelse i Fastighetsmäklarnämndens tillsynsärenden. Till exempel ska mäklaren klart och tydligt upplysa säljare och köpare om sin sidoverksamhet samt om den ersättning som mäklaren får för denna (jfr 14 § *andra stycket*). Ett annat exempel är att mäklaren ska föra förteckning över anbud och övrig dokumentation (jfr 20 §). Avsikten är att mäklaren ska vara skyldig att ge Fastighetsmäklarnämnden tillgång till alla de handlingar som kan vara av betydelse i det ärende som utreds. Hur långt skyldigheterna sträcker sig får avgöras i rättstillämpningen.

29 § Fastighetsmäklarnämnden ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 6 §,
2. inte betalar registreringsavgift eller
3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

Fastighetsmäklarnämnden eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart.

Paragrafen behandlar de påföljder som står Fastighetsmäklarnämnden till buds. Vidare ges i paragrafen en möjlighet att förordna att ett beslut om återkallelse ska gälla omedelbart. Bestämmelserna i första och *andra styckena* motsvarar i huvudsak 8 § första och tredje styckena i 1995 års fastighetsmäklarlag. Tredje stycket ersätter 8 § *andra stycket* i 1995 års lag. (Se prop. 1994/95:14 s. 68 f.)

I *andra stycket* har påföljdssystemet i förhållande till den tidigare lagen kompletterats med en ny påföljd, erinran. Erinran är en mildare påföljd än varning. Tanken är att erinran ska meddelas i de fall där en varning framstår som en alltför sträng påföljd men förseelsen inte är av så ringa slag att man kan avstå från att meddela påföljd. En erinran kan meddelas när ett krav inte följts men regelbrottet bedöms inte vara av allvarligt slag. Ett exempel på en sådan situation är att en mäklare av ett rent förbi-seende råkat ange en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen men uppgiften är så viktig att det inte är rimligt att mäklaren går fri från påföljd.

Av *tredje stycket* framgår att ett beslut om återkallelse av registrering gäller omedelbart endast i de fall då Fastighetsmäklarnämnden eller domstol särskilt beslutar om det. Utgångspunkten är alltså att en återkallelse av registrering gäller först efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Avsikten är att förordnanden om att beslutet ska gälla omedelbart främst ska meddelas i de fall då mäklaren brister i något formellt krav för registrering, t.ex. har gått i konkurs eller inte har föreskriven ansvarsförsäkring.

Av 17 § förvaltningslagen (1986:223) följer en skyldighet för Fastighetsmäklarnämnden att ge mäklaren tillfälle att yttra sig i ett påföljdsärende.

Övervägandena finns i avsnitt 12.

Överklagande

30 § Fastighetsmäklarnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

I paragrafen anges vissa förutsättningar för överklagande. Paragrafen överensstämmer med 9 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1994/95:14 s. 71 f.).

Av *första stycket* framgår att överklagande av Fastighetsmäklarnämndens beslut enligt lagen sker hos allmän förvaltningsdomstol. Fastighetsmäklarnämnden ligger i Stockholm, och de beslut som överklagas prövas alltså av Förvaltningsrätten i Stockholm.

Enligt *andra stycket* krävs det prövningstillstånd vid överklagande av förvaltningsrättens beslut till kammarrätten. Förutsättningarna för att meddela prövningstillstånd framgår av 34 a § förvaltningsprocesslagen (1971:291). Det krävs prövningstillstånd även vid överklagande av kammarrättens beslut till Regeringsrätten (se 35 § förvaltningsprocesslagen).

Straffansvar

31 § Den som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot vad som föreskrivs om registrering i 5 § döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Paragrafen innehåller en straffbestämmelse. Den motsvarar 10 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1994/95:14 s. 72 f.). I paragrafen straffbeläggs uppsåtlig yrkesmässig fastighetsförmedling av någon som inte är registrerad.

Bemyndigande

32 § Regeringen får meddela föreskrifter om avgifter enligt denna lag.

Paragrafen motsvarar delvis 6 § andra stycket andra meningen i 1995 års fastighetsmäklarlag. I 5 § sista stycket anges att mäklaren ska betala registreringsavgift i form av ansökningsavgift och årlig avgift. Enligt förevarande paragraf bemyndigas regeringen att meddela föreskrifter om sådana avgifter.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2011, då fastighetsmäklarlagen (1995:400) ska upphöra att gälla.

2. Den upphävda lagen gäller fortfarande i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Av *punkten 1* framgår att den nya lagen träder i kraft den 1 april 2011 och att 1995 års fastighetsmäklarlag samtidigt upphör att gälla.

Enligt *punkten 2* ska i enlighet med allmänna principer 1995 års lag tillämpas på förmedlingsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Det innebär bl.a. att de nya reklamations- och preskriptionsbestämmelserna enbart ska tillämpas när uppdragsavtalet ingåtts efter ikraftträdandet.

15.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

1 kap. Tillämpningsområde och definitioner

Lagens tillämpningsområde

2 § Denna lag gäller för fysiska och juridiska personer som driver

1. bank- eller finansieringsrörelse enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,

2. livförsäkringsrörelse,

3. verksamhet av det slag som beskrivs i 2 kap. 1 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden,

4. verksamhet som kräver anmälan till eller ansökan hos Finansinspektionen enligt lagen (1996:1006) om anmälningsplikt avseende viss finansiell verksamhet eller lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet,

5. försäkringsförmedling enligt lagen (2005:405) om försäkringsförmedling, ifråga om sådan verksamhet rörande livförsäkring, bedriven av andra än anknutna försäkringsförmedlare,

6. verksamhet för utgivning av elektroniska pengar enligt lagen (2002:149) om utgivning av elektroniska pengar,

7. fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om investeringsfonder,

8. verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2011:000),

9. verksamhet för kasinospel enligt kasinolagen (1999:355),

10. verksamhet som godkänd eller auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag,

11. yrkesmässig verksamhet som avser bokföringstjänster eller revisions-tjänster men som inte omfattas av 10,

12. yrkesmässig verksamhet som består i att lämna råd i avsikt att påverka storleken på en skatt eller avgift (skatterådgivare),

13. yrkesmässig verksamhet som advokat eller biträdande jurist på advokatbyrå, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § första stycket,

14. yrkesmässig verksamhet som annan oberoende jurist än som avses i 13, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § första stycket,

15. yrkesmässig verksamhet till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § andra stycket och verksamhetsutövaren inte är en sådan person som avses i 10–14, eller

16. yrkesmässig handel med varor, till den del verksamheten avser försäljning mot kontant betalning som uppgår minst till ett belopp som motsvarar 15 000 euro.

Paragrafen har ändrats till följd av den nya fastighetsmäklarlagen.

Bakgrund

Den nuvarande fastighetsmäklarlagen trädde i kraft den 1 oktober 1995. Vårt uppdrag har varit att se över fastighetsmäklarlagen och överväga vilka ändringar och kompletteringar som behöver göras.

Syftet med förslaget

Vi har strävat efter att lämna förslag som

- ger konsumenterna ett gott skydd, anpassat till nuvarande förhållanden, vid affärer som avser det egna boendet, och
- ger fastighetsmäklare goda förutsättningar att bedriva sin verksamhet

Förslag

Ny lag enbart för konsumentförhållanden

Den nuvarande fastighetsmäklarlagen ersätts av en ny fastighetsmäklarlag som enbart gäller yrkesmässig fastighetsförmedling som riktas mot eller utförs åt konsumenter. Genom att den nya lagen renodlas till att avse konsumentförhållanden kan konsumentskyddet ges en ännu centralare roll än i dagens lagstiftning.

Mäklarens opartiskhet

Förbudet för en mäklare att själv träda in som köpare av en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla blir absolut. En mäklare får inte heller förmedla en fastighet till eller från någon närstående fysisk eller juridisk person. Mäklaren måste också avböja eller avträda från ett uppdrag om han eller hon av någon anledning har eller får ett väsentligt personligt eller ekonomiskt intresse i den överlåtelse som uppdraget avser. Mäklaren får inte heller enligt den nya fastighetsmäklarlagen vara ombud för säljaren eller köparen.

Mäklarens skyldigheter mot säljare, köpare och uppdragsgivare utvidgas och klargörs

I den nya lagen preciseras mäklarens skyldigheter gentemot säljare, köpare respektive uppdragsgivare i varsin paragraf. Härigenom blir det tydligare vilka skyldigheter mäklaren har mot varje intressent. Mäklarens skyldigheter utvidgas genom att han eller hon bl.a. ska ange fastighetens bedömda marknadsvärde och skriftligen informera köparen om dennes undersökningsplikt.

Uppdragsjournaler

En fastighetsmäklare ska enligt den nya lagen föra anteckningar över vad som förekommer i varje förmedlingsuppdrag. Dokumentationen ska

innehålla den information som krävs för att mäklarens arbete ska kunna bedömas i efterhand. Anteckningarna ska överlämnas till uppdragsgivaren och dennes motpart när uppdraget är slutfört.

Marknadsföring och budgivning

Den skyldighet som föreslås för mäklaren att ange ett bedömt marknadsvärde syftar till att ge säljare och köpare bättre underlag inför fastighetsaffären. Mäklaren ska också informera presumtiva köpare om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Vidare ska mäklaren upprätta en förteckning över de bud som lämnas på fastigheten och överlämna förteckningen till säljaren och den slutlige köparen efter överlåtelsen. Genom dessa förändringar får spekulanter ett bättre underlag för att bedöma om utgångspriset är realistiskt. Spekulanterna får också goda förutsättningar att ta ställning till om de önskar delta i ett visst budgivningsförfarande. Vidare får både säljare och köpare möjlighet att i efterhand kontrollera att samtliga bud framförts till säljaren och att denne fått möjlighet att ta ställning till alla anbud.

Sidotjänster

Det nuvarande förbudet för mäklare att ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för mäklaren ersätts med en skyldighet, för den fastighetsmäklare som avser att mot ersättning i någon form förmedla t.ex. lån eller försäkring, att i förväg anmäla detta till Fastighetsmäklarnämnden för registrering. Mäklaren ska upplysa köpare och säljare om det registrerade förhållandet och om den ersättning som mäklaren erhåller. Syftet med registreringen är att synliggöra mäklarens sidouppdrag.

Förhandsbesked och påföljder

Fastighetsmäklarnämnden får möjlighet att ge förhandsbesked angående huruvida ett visst förfaringsätt står i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed eller om ett visst förfarande utgör sådan handel med fastigheter som enligt lagen inte är tillåten. Genom förhandsbesked får Fastighetsmäklarnämnden möjlighet att på förhand uttala sig i en viss fråga samtidigt som den enskilde mäklaren kan få nämndens bedömning av ett visst förfarande innan han eller hon tillämpat detta. Vidare blir fastighetsmäklarlagens påföljdssystem mer nyanserat genom att det införs en ny påföljd, erinran, som är lindrigare än varning. Ett beslut om avregistrering av en mäklare ska i fortsättningen gälla omedelbart endast i de fall det förordnas särskilt om det.

Reklamations- och preskriptionsbestämmelser

Den nya fastighetsmäklarlagen ska innehålla reklamations- och preskriptionsbestämmelser. Om en köpare eller säljare av en fastighet vill kräva mäklaren på skadestånd måste han eller hon underrätta mäklaren om

detta inom skälig tid efter det att han eller hon märkt eller bort märka att skada har uppkommit. Underrättelsen får dock inte ske senare än tio år efter det att mäklaren avslutat sitt uppdrag. Bilaga 1

Mäklarens ersättning

Uppdragsgivare och mäklare ska även enligt den nya fastighetsmäklarlagen ha frihet att avtala om frågor rörande hur ersättningen för mäklaruppdraget ska beräknas. Bestämmelserna om ersättning för fastighetsmäklares uppdrag ändras genom att presumptionen för provisionersättning ersätts med en presumtion för skälig ersättning för utfört arbete och utlägg. Mäklaren ska ställa ut en specificerad räkning om uppdragsgivaren begär det. Om parterna avtalat om provision blir mäklaren också skyldig att överlämna en förteckning till säljaren över de personer han eller hon anser sig ha anvisat och till vilka en överlåtelse därför kan grunda rätt till provision trots att uppdraget upphört.

Fastighetsmäklartiteln

Det införs ett straffskydd för yrkesbenämningen fastighetsmäklare. Genom straffskyddet uppnås dels att mäklarens ställning stärks, dels att konsumenten i än högre utsträckning än i dag kan förlita sig på att den som utger sig för att vara fastighetsmäklare också uppfyller de krav som lagen uppställer på denna yrkeskategori.

Särskilda regler för förmedling av bostadsrätter och hyresrätter

I lagen införs bestämmelser om mäklarens särskilda informationsskyldighet vid förmedling av bostadsrätter och hyresrätter. När det gäller förmedling av bostadsrätter blir mäklaren bl.a. skyldig att tillhandahålla köparen bostadsrättsföreningens stadgar och årsredovisning.

1 Förslag till fastighetsmäklarlag (2009:000)

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Tillämpningsområde

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om yrkesmässig fastighetsförmedling som riktas mot eller utförs åt konsumenter.

Med fastighetsförmedling avses verksamhet som syftar till att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

Med konsument avses en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet.

2 § Lagen är inte tillämplig på fastighetsförmedling som enbart består i

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
4. förmedling av hyresrätter till lokaler, eller
5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

3 § Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag tillämpas också på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av nyttjanderätt ska vad som sägs om överlåtelse avse även upplåtelse, vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten.

I 7 och 8 kap. finns särskilda bestämmelser om förmedling av bostadsrätt och om förmedling av arrenderätt och hyresrätt.

Vad som föreskrivs om fastighetsmäklare i denna lag tillämpas också på hyresförmedlare om inte annat anges.

4 § Bestämmelserna i denna lag tillämpas oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige. I den mån lagen (1998:167) om tillämplig lag för avtalsförpliktelser är tillämplig avgörs dock frågan om val av rättsordning enligt den lagen.

I 9 kap. 2 § finns bestämmelser enligt vilka Fastighetsmäklarnämnden kan meddela påföljd om en fastighetsmäklare eller hyresförmedlare allvarligt åsidosätter sina skyldigheter vid fastighetsförmedling i en annan EES-stat eller i Schweiz.

5 § Bestämmelserna i denna lag får inte frångås till nackdel för en konsument, om inte annat anges i lagen.

2 kap. Registrering av fastighetsmäklare och hyresförmedlare

Registreringsplikt

1 § Yrkesmässig fastighetsförmedling som omfattas av denna lag får utövas endast av en fysisk person som är registrerad som fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarnämnden. Hyresrätter får även förmedlas av en fysisk person som är registrerad som hyresförmedlare hos nämnden.

Kravet på registrering gäller inte advokater.

Förutsättningar för registrering

2 § För att bli registrerad som fastighetsmäklare eller hyresförmedlare krävs att sökanden

1. inte är underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,

2. har försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom eller henne, om han eller hon åsidosätter sina skyldigheter enligt 3, 4, 7 eller 8 kap.,

3. har föreskriven utbildning,

4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare eller hyresförmedlare, samt

5. är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare eller hyresförmedlare.

3 kap. Regler för verksamheten

God fastighetsmäklarsed

1 § En fastighetsmäklare utför förmedlingsuppdrag med personligt ansvar och ska med omsorg ta till vara både köparens och säljarens intresse. Mäklaren ska i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

En fastighetsmäklares särskilda skyldigheter mot uppdragsgivaren, säljaren och köparen framgår av 4 kap. 5–8 §§.

Mäklarens opartiskhet och självständighet

2 § En fastighetsmäklare får inte

1. köpa en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla,

2. förmedla en fastighet till eller från någon sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672), eller

3. förmedla en fastighet om mäklaren i något annat fall har ett väsentligt personligt eller ekonomiskt intresse i den överlåtelse som uppdraget avser.

Om någon mäklaren närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

3 § En fastighetsmäklare får inte i sin yrkesmässiga verksamhet sälja en fastighet som han eller hon äger. Mäklaren får inte heller i övrigt bedriva sådan handel med fastigheter som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne i egenskap av mäklare.

4 § En fastighetsmäklare som avser att mot provision, rabatt eller annan ersättning förmedla lån, försäkring eller andra produkter som har samband med fastighetsförmedling ska anmäla detta till Fastighetsmäklarnämnden för registrering. Mäklaren ska också upplysa köpare och säljare om det registrerade förhållandet samt om ersättning som mäklaren erhåller till följd av detta från annan än uppdragsgivaren i förmedlingsuppdraget. Upplysningen ska lämnas till säljaren innan uppdragsavtalet sluts.

5 § En fastighetsmäklare får inte som ombud företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare i annat fall än för att som ombud för säljaren motta köpeskilling.

Förhandsbesked

6 § Fastighetsmäklarnämnden ska på ansökan av en fastighetsmäklare meddela förhandsbesked om huruvida visst förfaringsätt står i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed eller om visst förfarande utgör sådan handel med fastigheter som inte är tillåten enligt 3 §.

När ett förhandsbesked har vunnit laga kraft, är det bindande för Fastighetsmäklarnämnden i förhållande till fastighetsmäklaren. Förhandsbeskedet upphör att gälla vid förändrade förutsättningar eller vid författningsändringar som påverkar den fråga som beskedet avser.

Dokumentation

7 § En fastighetsmäklare ska föra anteckningar över vad som förekommer i varje förmedlingsuppdrag. Anteckningarna ska överlämnas till uppdragsgivaren och dennes motpart när uppdraget är slutfört.

8 § Mäklaren ska upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten. Förteckningen ska överlämnas till köparen och säljaren när överlåtelseavtalet är slutet.

4 kap. Fastighetsmäklarens uppdrag

Uppdragsavtalet

1 § Ett uppdragsavtal ska upprättas skriftligen. Mäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskom-

melser om ändring av förmedlingsobjektets pris och andra villkor för överlåtelsen. Bilaga 2

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning av ensamrätten får träffas tidigast en månad innan denna ska upphöra att gälla.

En fastighetsmäklares uppsägning av uppdragsavtalet ska vara skriftlig. Om uppdragsgivaren säger upp uppdragsavtalet ska mäklaren skriftligen bekräfta uppsägningen.

Fastighetsmäklarens skyldigheter

Fastighetsmäklarens allmänna skyldigheter

2 § Fastighetsmäklaren ska, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

3 § Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka in-teckningar, registrerade servitut, gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter som belastar eller tillkommer den.

4 § Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar. Mäklaren ska tillse att depositionsavtal upprättas skriftligt.

Fastighetsmäklarens skyldigheter mot uppdragsgivaren

5 § Fastighetsmäklaren ska ta till vara uppdragsgivarens affärsmässiga intressen vid överlåtelsen och vara behjälplig vid valet av motpart.

Fastighetsmäklarens skyldigheter mot säljaren

6 § En fastighetsmäklare ska ge säljaren erforderliga råd och upplysningar i frågor av juridisk, teknisk eller ekonomisk art som har samband med överlåtelsen av fastigheten.

En mäklare ska också

1. innan uppdragsavtalet sluts upplysa säljaren om fastighetens bedömda marknadsvärde,

2. verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen,

3. utan dröjsmål till säljaren överlämna handpenning som mäklaren har tagit emot, om inte annat har överenskommit i särskild ordning, samt

4. om uppdragsavtalet mellan mäklaren och säljaren upphör utan att överlåtelse skett överlämna förteckning över dem som mäklaren anvisat och till vilka en överlåtelse kan medföra rätt till provision enligt 6 kap. 2 § första stycket 1.

7 § En fastighetsmäklare ska ge köparen erforderliga råd och upplysningar i frågor av juridisk, teknisk eller ekonomisk art som har samband med överlåtelsen av fastigheten.

En mäklare ska också före överlåtelsen

1. tillhandahålla köparen en sådan skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning) som anges i 8 §,

2. tillhandahålla köparen skriftlig uppgift om vem som har rätt att förfoga över fastigheten,

3. tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader om köparen begär det,

4. upplysa köpare om de former för försäljningen som säljaren har för avsikt att tillämpa och om mäklarens skyldighet enligt 3 kap. 8 § att upprätta en förteckning över anbud,

5. upplysa köparen om de faktiska fel i fastigheten som mäklaren känner till eller som framträder redan vid en ytlig undersökning eller som mäklaren annars med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att räkna med,

6. skriftligen informera köparen om hans eller hennes undersökningsplikt och verka för att köparen fullgör den före köpet, samt

7. upplysa köparen om innehållet i och planerade ändringar av de plan- och byggnadsbestämmelser som mäklaren känner till och som kan antas ha betydelse för köparen.

8 § En objektsbeskrivning ska innehålla uppgift om

1. fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och vilka inteckningar, registrerade servitut, gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter som belastar eller tillkommer den,

2. byggnadens ålder, storlek och byggnadsätt,

3. huruvida en energideklaration enligt lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader har upprättats,

4. fastighetens nuvarande driftskostnader,

5. fastighetens bedömda marknadsvärde och grunden för bedömningen, samt

6. renoveringar eller liknande åtgärder som vidtagits på fastigheten senare än ett år före upprättandet av objektsbeskrivningen.

Fastighetsmäklarens handlingsplikt vid avtalslutet

9 § Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

5 kap. Skadestånd

1 § Om en fastighetsmäklare uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 3, 4, 7 eller 8 kap. ska han eller hon ersätta ren

förmögenhetsskada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligen, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om fastighetsmäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den mån också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

2 § Den som vill göra anspråk på skadestånd enligt 1 § ska underrätta fastighetsmäklaren om detta inom skälig tid efter det att han eller hon märkt eller bort märka att skada har uppkommit. Underrättelsen får dock inte ske senare än tio år efter det att förmedlingsuppdraget avslutades.

Om underrättelse inte görs inom den tid som följer av första stycket faller rätten till skadestånd enligt denna lag bort.

6 kap. Ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag

1 § Om inte annat har avtalats, har mäklaren rätt till skälig ersättning för arbete och utlägg som uppdraget krävt.

2 § Om fastighetsmäklarens ersättning ska beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision) har mäklaren rätt till provision om

1. avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren, eller

2. han eller hon fått uppdraget med ensamrätt och det träffas avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller.

Mäklaren har i sådant fall rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

3 § En fastighetsmäklare ska på uppdragsgivarens begäran ställa ut en specificerad räkning för tjänsten. Räkningen ska göra det möjligt för uppdragsgivaren att bedöma det utförda arbetets art och omfattning. I den mån tjänsten inte har utförts mot provision eller fast pris ska det även framgå av räkningen hur ersättningen har beräknats.

4 § Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned, om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock inte, om åsidosättandet är av ringa betydelse.

7 kap. Särskilda bestämmelser om förmedling av bostadsrätt

1 § En fastighetsmäklare ska vid förmedling av en bostadsrätt kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om bostadsrätten är pantsatt.

2 § Vid förmedling av en bostadsrätt ska en objektsbeskrivning utöver vad som anges i 4 kap. 8 § 3–6 innehålla uppgift om

1. bostadsrättsföreningens namn samt om lägenhetens nummer, andelstal, förmögenhetsvärde och pantsättning av bostadsrätten,

2. lägenhetens storlek och upplåten mark,
 3. aktuell årsavgift och beslutade ändringar av årsavgiften, samt
 4. huruvida Skatteverket vid det senaste beskattningsårets utgång ansett att bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt 2 kap. 17 § inkomstskattelagen (1999:1229).

3 § En fastighetsmäklare ska vid förmedling av en bostadsrätt tillhandahålla köparen senast tillgängliga årsredovisning för föreningen samt dess senast registrerade stadgar.

8 kap. Särskilda bestämmelser om förmedling av arrenderätt och hyresrätt

1 § Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas inte 4 kap. 7 § andra stycket 1, 3, 4 och 6 samt 6 kap. 1–3 §§.

2 § En fastighetsmäklare ska vid förmedling av en hyresrätt informera hyresgästen om hyresobjektets beteckning, storlek och standard.

3 § En fastighetsmäklare ska vid förmedling av en hyresrätt informera hyresvärden och hyresgästen om reglerna i 12 kap. jordabalken.

4 § I 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken finns bestämmelser om ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

9 kap. Tillsyn och ingripanden

1 § Fastighetsmäklarnämnden har tillsyn över de fastighetsmäklare och hyresförmedlare som är registrerade enligt 2 kap. 1 §. Nämnden ska se till att fastighetsmäklarna och hyresförmedlarna i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt denna lag.

En registrerad mäklare eller hyresförmedlare är skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

2 § Fastighetsmäklarnämnden ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare eller hyresförmedlare som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 2 kap. 2 §,
2. inte betalar föreskriven registreringsavgift,
3. handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag, eller
4. allvarligt åsidosätter sina skyldigheter vid fastighetsförmedling i en annan EES-stat eller i Schweiz.

Om det kan anses vara tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning eller erinran. Varning är att anse som en svårare påföljd än erinran. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

Om det uppkommer en fråga om återkallelse av registrering, varning eller erinran ska mäklaren genom skriftlig underrättelse ges tillfälle att yttra sig över vad som anförs i ärendet.

Varning eller erinran får inte meddelas om det som läggs mäklaren till last har inträffat mer än fem år innan mäklaren fick underrättelse i ärendet. Bilaga 2

10 kap. Övriga bestämmelser

Bemyndigande m.m.

1 § Regeringen meddelar närmare bestämmelser om Fastighetsmäklarnämnden. Registreringsavgift i form av ansökningsavgift och årlig avgift samt avgifter i ärenden om förhandsbesked bestäms av regeringen.

2 § Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. villkoren för registrering som fastighetsmäklare eller hyresförmedlare och registreringsförfarandet, samt
2. vad fastighetsmäklaren ska iaktta när det gäller dokumentation av vad som förekommer i varje förmedlingsuppdrag och av de anbud som lämnas på en fastighet.

Överklagande av Fastighetsmäklarnämndens beslut

3 § Fastighetsmäklarnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Fastighetsmäklarnämnden eller, efter överklagande, domstol får bestämma att beslut om återkallelse av registrering enligt 9 kap. 2 § ska gälla omedelbart.

Straffansvar

4 § Den som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 2 kap. 1 § döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

5 § Den som utan att vara registrerad som fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarnämnden utger sig för att vara fastighetsmäklare döms till böter. I ringa fall ska inte dömas till ansvar.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2009 då fastighetsmäklarlagen (1995:400) upphör att gälla.

2. Äldre bestämmelser gäller i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före den nya lagens ikraftträdande.

3. En fråga om disciplineringripande mot en fastighetsmäklare eller hyresförmedlare ska prövas enligt de nya bestämmelserna även om den avser en åtgärd eller underlåtenhet före lagens ikraftträdande. Detta gäller dock inte disciplineringripanden enligt 9 kap. 2 § första stycket 4 i den nya lagen.

4. Fullständig registrering respektive registrering för hyresförmedlare enligt 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) som har meddelats före ikraftträdandet enligt 1 ska jämföras med registrering som fastighetsmäklare respektive som hyresförmedlare enligt denna lag. Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Bestämmelserna i denna lag gäller fysiska och juridiska personer som driver

1. bank- eller finansieringsrörelse enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,

2. livförsäkringsrörelse,

3. verksamhet av det slag som beskrivs i 2 kap. 1 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden,

4. verksamhet som kräver anmälan till eller ansökan hos Finansinspektionen enligt lagen (1996:1006) om anmälningsplikt avseende viss finansiell verksamhet eller lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet,

5. försäkringsförmedling enligt lagen (2005:405) om försäkringsförmedling,

6. verksamhet för utgivning av elektroniska pengar enligt lagen (2002:149) om utgivning av elektroniska pengar,

7. fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om investeringsfonder,

8. verksamhet *som fastighetsmäklare* enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400),

8. verksamhet *av det slag som beskrivs i 1 kap. 1 § andra stycket* fastighetsmäklarlagen (2009:000),

9. verksamhet för kasinospel enligt kasinolagen (1999:355),

10. verksamhet som godkänd eller auktoriserad revisor, eller

11. yrkesmässig verksamhet som består i att lämna råd i avsikt att påverka storleken på en skatt eller avgift (skatterådgivare).

Lagen gäller endast sådan mot kunder inriktad verksamhet som avses i första stycket. I fråga om verksamheter som avses i första stycket 1–7 gäller lagen även filialer i Sverige till utländska juridiska personer med huvudkontor i utlandet.

Bestämmelser om uppgiftsskyldighet för vissa andra fysiska och juridiska personer finns i 9 c §.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2009.

¹ Senaste lydelse 2007:538.

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av Svea hovrätt, Göteborgs tingsrätt, Kammarrätten i Stockholm, Länsrätten i Stockholms län, Marknadsdomstolen, Kommerskollegium, Skatteverket, Statskontoret, Konsumentverket, Allmänna reklamationsnämnden, Fastighetsmäklarnämnden, Boverket, Lantmäteriverket, Konkurrensverket, Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet, Kungliga Tekniska högskolan, Högskolan i Borås, Sveriges advokatsamfund, Svenska Bankföreningen, Sparbankernas Riksförbund, Sveriges Försäkringsförbund, Stockholms stad, Fastighetsmäklarförbundet FMF, Mäklarsamfundet, Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen, SBC ekonomisk förening, Svenska Byggingenjörers Riksförbund, Hemonline AB, HSB Riksförbund, JM AB, Riksbyggen, Svensk Fastighetsförmedling AB, Svensk Företagsförmedling och Swedbank Fastighetsbyrå AB.

Svenskt Näringsliv, Sveriges Hyres- och Relocationförening, Sveriges konsumenter, Sveriges konsumenter i samverkan, Villaägarnas Riksförbund och LRF Konsult AB har beretts tillfälle att avge yttrande men har avstått från att yttra sig.