



Bra för alla att veta om

Nya fastighetsmäklarlagen (2011:666)

Inledning

Den 1 juli 2011 ersattes 1995 års fastighetsmäklarlag med en ny fastighetsmäklarlag. Den grundläggande principen om fastighetsmäklarens ställning som neutral mellanman är oförändrad. Den nya lagen innehåller dock en del nya bestämmelser och innebär även en kodifiering av den praxis som utvecklats sedan 1995. Med undantag för reglerna om registrering av fastighetsmäklare lämnas här en kortfattad redovisning om lagens innehåll. I övrigt hänvisas till Regeringens proposition 2010/11:15, Ny fastighetsmäklarlag.

Lagens tillämpningsområde

1-3 §§

Lagens tillämpningsområde har i sak inte ändrats vad avser förmedlingsobjektets art eller var objektet är beläget. Däremot har man i 1 § andra stycket infört en definition av begreppet "förmedling".

Avtalsvillkor och lagens tvingande karaktär

4 §

Lagens tvingande karaktär har inte inneburit någon ändring jämfört med 1995 års lag. I bestämmelsen har dock införts en definition av begreppet konsument, vilket har samma innebörd som i annan konsumenträttslig lagstiftning.

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut fler faktablad som du hittar under rubrikerna Konsument, Fastighetsmäklare, Student och Press.

Faktabladerna kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6

TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61

E-POST registrator@fmi.se WEBBPLATS www.fmi.se



God fastighetsmäklarsed

Allmän omsorgsplikt

8 §

Paragrafen innehåller den grundläggande regeln om att fastighetsmäklaren ska utföra sina uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

I andra stycket har införts en ny bestämmelse om att fastighetsmäklaren, inom ramen för god fastighetsmäklarsed, särskilt ska beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Detta har dock inte inneburit någon ändring i sak eftersom det angavs redan i förarbetena till 1995 års lag. Bestämmelsen är tillämplig även när uppdragsgivaren är en köpare.

Avtalet med uppdragsgivaren

9 §

Uppdragsavtal ska vara skriftligt och undertecknas av både uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren. Muntliga avtalsvillkor kan inte åberopas av fastighetsmäklaren såvida dessa inte rör ändring av förmedlingsobjektets pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

Ensamrättstiden kan endast bestämmas till högst tre månader i taget och överenskommelse om förlängning av denna tid kan bestämmas tidigast en månad innan ensamrätten upphör.

Vad nu sagts har inte inneburit någon ändring jämfört med 1995 års lag.

Har fastighetsmäklaren sagt upp avtalet muntligen är mäklaren skyldig att skriftligen underrätta uppdragsgivaren. Har uppdragsgivaren sagt upp avtalet ska mäklaren skriftligen bekräfta uppsägningen.

Handpenning och deposition av mottagna tillgångar

10 §

Liksom tidigare är utgångspunkten att fastighetsmäklaren snarast ska överlämna handpenningen till säljaren om ingenting annat har överenskommit. Lagfäst har den goda fastighetsmäklarsed blivit som säger att ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen. Kravet på att även fastighetsmäklaren ska underteckna avtalet kvarstår. Deponerade medel ska hållas avskilda från mäklarens tillgångar.



Förbud mot viss förmedling och handel med fastigheter

11 §

En fastighetsmäklare är förhindrad att i anslutning till förmedlingsuppdraget köpa en fastighet som mäklaren har eller har haft i uppdrag att förmedla. Det tidigare förbudet mot att förvärva en fastighet som mäklaren har i uppdrag att förmedla har utvidgats till att gälla även när mäklaren *har haft* ett uppdrag. Förbudet gäller förvärv i eller i anslutning till förmedlingsuppdraget. Det är således inte tillåtet för en mäklare att förvärva en fastighet efter det att uppdraget frånträtts. Tidigare skyldighet för en mäklare att till Fastighetsmäklarinspektionen anmäla eget förvärv har följaktligen tagits bort.

Förmedling till/från närstående

12 §

Det är förbjudet för en fastighetsmäklare att förmedla *till eller från* en närstående. Enligt 1995 års lag gällde förbudet till en närstående person men enligt god fastighetsmäklarsed även från en sådan. Det nya är således en kodifiering av tidigare praxis. I bestämmelsen anges kretsen av närstående. För det fall en närstående förvärvar en fastighet som en mäklare har haft i uppdrag att förmedla ska mäklaren anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarinspektionen.

Handel med fastigheter

13 §

Paragrafen innehåller förbudet för en fastighetsmäklare att handla med fastigheter. Bestämmelsen har inte inneburit någon ändring i vad som gällde enligt 1995 års lag.

Förtroenderubbande verksamhet

14 §

Utgångspunkten är att det råder förbud för en fastighetsmäklare att ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet. En ändring är att endast det förhållandet att fastighetsmäklaren får ersättning inte ska medföra att verksamheten bedöms som förtroenderubbande, så länge ersättningen endast är obetydlig.

I förarbetena kommenteras vad som ska anses utgöra en obetydlig ersättning. Bland annat sägs att bedömningen ska göras i absoluta tal i varje enskilt fall och att en ersättning som överstiger några tusen kronor kan knappast anses obetydlig. Det spelar ingen roll i vilken form ersättningen



ges. Mäklaren är skyldig att upplysa tilltänkta säljare och köpare om storleken på ersättningen och för vems räkning verksamheten utförs. Informationen bör vara skriftlig. Fastighetsmäklaren bör även tydliggöra för säljaren och köparen i vilken utsträckning mäklarens ansvarsförsäkring täcker sidoverksamhet.

Ombud

15 §

Bestämmelsen innehåller ett förbud för fastighetsmäklaren att företräda part gentemot motpart i fastighetsaffären.

Rådgivnings - och upplysningsskyldighet

16 §

Fastighetsmäklaren har fortfarande en skyldighet att lämna råd och upplysningar till tilltänkta köpare och säljare. Mäklaren har även en skyldighet att i förväg informera köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen. Med köpare menas även personer som överväger att lämna bud. Informationen ska avse budgivningen och andra praktiska förutsättningar och den ska vara så fullständig som möjligt. Tanken är att en köpare ska kunna planera sitt handlande. Säljaren kan självklart ändra sina instruktioner till mäklaren, som om möjligt ska informera köpare om ändringarna.

Fastighetsmäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska också skriftligen upplysa köparen om dennes undersökningsplikt. I detta ligger även ett krav på att mäklaren informerar om vad plikten innebär enligt 4 kap. 19 § jordabalken eller, såvitt avser bostadsrätt, enligt 20 § köplagen. Köparen ska få del av informationen i så god tid innan överlåtelsen att köparen ges möjlighet att låta undersöka fastigheten. Informationen kan exempelvis överlämnas samtidigt med objektsbeskrivningen.

En fastighetsmäklare är skyldig att informera köparen om förhållanden rörande fastighetens skick som kan antas vara av betydelse för köparen. Skyldigheten gäller förhållanden som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka. Vid besök på fastigheten antas mäklaren iaktta brister som framgår redan vid en ytlig undersökning. Det föreligger dock ingen skyldighet för mäklaren att mer ingående undersöka fastigheten.



Mäklarens upplysningsskyldighet gäller även om denne anlitat en annan person att besöka fastigheten.

Om en fastighetsmäklare exempelvis genom besiktningssprotokoll eller genom uppgift från säljaren fått del av information som ligger inom ramen för mäklarens upplysningsskyldighet får mäklaren inte förtiga informationen eller vänta på att köparen ställer frågor i ämnet. Av god fastighetsmäklarsed följer att mäklaren även ska informera köparen om andra förhållanden än fastighetens skick, till exempel om innehållet i plan och byggbestämmelser. Generellt gäller att informationen verkligen ska komma köparen till del, att informationen är tydlig och lättbegriplig samt att den ges i så god tid innan överlåtelsen att köparen kan överväga vad han eller hon fått veta.

Kontroll av förfoganderätten och inskrivningsförhållandena

17 §

Fastighetsmäklaren är skyldig att kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och inskrivningsförhållandena. En nyhet är att mäklaren även ska kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar såsom exempelvis en småbåtshamn eller parkeringsområde. Avser förmedlingen en bostadsrätt ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över den och om den är pantsatt.

Tillhandahållande av en objektsbeskrivning och erbjudande av boendekostnads kalkyl

18 §

Fastighetsmäklaren är skyldig att tillhandahålla en objektsbeskrivning. Skyldigheten omfattar alla förmedlingsobjekt förutom hyresrätt och arrenderätt. En viktig nyhet är att kravet på objektsbeskrivningens innehåll regleras särskilt för fastigheter och för bostadsrätter.

I paragrafens andra stycke anges vilka obligatoriska uppgifter som ska finnas i beskrivningen när denna avser en fastighet. Till skillnad från 1995 års lag behöver beskrivningen inte innehålla någon uppgift om vem som äger rätt att förfoga över fastigheten. Denna del av informations-skyldigheten regleras i 19 §. Ett nytt krav är att beskrivningen ska innehålla uppgift om nuvarande driftskostnader och uppgift om gemensamhetsanläggningar. Uppgifter om driftskostnaderna ska bygga på en individuell bedömning. Kostnaderna ska redovisas så utförligt att dessa kan utgöra underlag för köparens bedömning av hur dennes ekonomi påverkas av ett köp. De får inte anges som en klumpsumma.



Enskilda kostnadsposter kan dock redovisas på ett schablonmässigt sätt. Med driftskostnader avses kostnader för bl. a. uppvärmning, sophämtning, vatten och avlopp och tomträttsavgift. Mäklaren är inte skyldig att göra en prognos över framtida kostnader men däremot att upplysa om framtida förhållanden som påverkar driftskostnaden, exempelvis att en ny avgift snart kommer att gälla och som mäklaren har kännedom om.

I tredje stycket anges vilka uppgifter som ska anges i en objektsbeskrivning avseende bostadsrätt. I denna ska bland annat anges bostadsrättens andelstal. I detta ligger ett krav på att ange såväl ägarandelen i bostadsrättsföreningen som andelen av årsavgifterna till föreningen. I beskrivningen ska även anges om upplåten mark ingår i upplåtelsen samt storleken på den mark som är upplåten, aktuell årsavgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader. Det ställs även krav på att fastighetsmäklaren tillhandahåller senast tillgängliga årsredovisning för föreningen och dess registrerade stadgar. Saknas årsredovisning ska föreningens ekonomiska plan tillhandahållas. Aktuella handlingar kan lämpligen överlämnas samtidigt med objektsbeskrivningen. Slutligen ska beskrivningen också innehålla uppgifter om bostadsrättens namn, lägenhetsnummer, pantsättning av bostadsrätten och storleken (boarea).

Oavsett objekt är fastighetsmäklaren skyldig att erbjuda en skriftlig boendekostnads kalkyl.

Upplysning om förfoganderätten

19 §

Fastighetsmäklaren ska innan överlåtelsen upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Det är bara köparen som behöver få del av denna uppgift, inte övriga spekulanter.

Förteckning över anbud och övrig dokumentation

20 §

Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över åtgärder i förmedlingsuppdraget. En anbudsförteckning ska upprättas. Dokumentationen/journalen ska lämnas till parterna i fastighetsaffären. Skyldigheten att föra anteckningar gäller från tidpunkten för uppdragets ingående fram till tidpunkten för uppdragets avslut. Av särskild betydelse att anteckna är de förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen.

Anbudsförteckningen ska innehålla uppgift om anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter (exempelvis telefonnummer), budet med tidpunkten för



när budet lämnades samt övriga villkor som är förknippade med budet. Om ombud anlitas ska dennes namn antecknas.

Uppdragsgivaren ska få dokumentationen när uppdraget slutförts. Om överlåtelseavtal ingås ska även köparen få dokumentationen när uppdraget slutförts. Mäklaren kan säkerställa innehållet i dokumentationen, exempelvis genom att parterna efter genomläsning undertecknar dokumentationen/journalen.

Medverkan i samband med överlåtelsen

21 §

Fastighetsmäklarens handlingsplikt är oförändrad, jfr 19 § i 1995 års fastighetsmäklarlag.

Uppllysning om möjlig rätt till ersättning

22 §

När ett uppdragsavtal upphör utan att fastigheten överlåtits ska fastighetsmäklaren upplysa om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till ersättning.

Fastighetsmäklarens ersättning

23 §

Med undantag för några redaktionella ändringar har ingen ändring skett i bestämmelsen om fastighetsmäklares rätt till ersättning jämfört med 1995 års lag. Sista stycket i innehåller en hänvisning till 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken om ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

24 §

På samma sätt som i 1995 års lag kan en fastighetsmäklares rätt till ersättning jämkas såvida inte mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter mot säljare och köpare är att bedöma som ringa.

Skadestånd

25 §

Bestämmelsen om fastighetsmäklares skadeståndsskyldighet är oförändrad jämfört med 1995 års lag. Noteras kan att denna skyldighet har utökats eftersom nya skyldigheter har införts i fastighetsmäklarlagen.



Underrättelse om skadeståndskrav

26 §

Fastighetsmäklarens skadeståndsskyldighet enligt denna lag faller bort om mäklaren inte nås av en underrättelse om skadeståndskrav inom skälig tid efter att den skadeståndsberättigade insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Skadeståndsskyldigheten kvarstår dock i de fall mäklaren agerat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Preskription

27 §

Preskriptionstiden är lagfäst till 10 år genom en hänvisning till preskriptionslagen (1981:130).

Tillsyn

28 §

Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över registrerade fastighetsmäklare.

29 §

De påföljder som står Fastighetsmäklarinspektionen till buds har utökats med erinran. Ett sådant beslut ska meddelas när varning framstår som en alltför sträng påföljd men förseelsen inte är sådan att påföljd kan underlåtas (ringa). Ett beslut om återkallelse gäller omedelbart endast om så särskilt beslutas.

Överklagande

30 §

Fastighetsmäklarinspektionens beslut kan överklagas av fastighetsmäklaren. Förvaltningsrätten i Stockholm prövar inspektionens beslut. Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten och Högsta förvaltningsdomstolen.

Straffansvar

31 §

I paragrafen straffbeläggs uppsåtlig yrkesmässig fastighetsförmedling av den som inte är registrerad, s.k. svartmäklari.



Bemyndigande

32 §

Regeringen bemyndigas att meddela föreskrifter om ansökningsavgift och den årliga avgiften.

Övergångsbestämmelser

Lagen trädde i kraft den 1 juli 2011. **1995 års lag gäller alltjämt för de uppdrag som ingicks före ikraftträdandet.**