



Fastighetsmäklarnämnden
- en statlig tillsynsmyndighet -

Fastighetsmäklarnämndens nyhetsbrev 2010-08-16

Vilken fantastisk sommar vi fick uppleva detta år. Låt oss se om hösten blir lika fantastisk. Mycket kan hända på området fastighetsmäklare.

I den senaste fastighetsmäklarundersökningen framkom bland annat en del synpunkter på Fastighetsmäklarnämndens verksamhet. I detta nyhetsbrev vill jag fästa uppmärksamheten på några saker som vi inte kan eller får göra enligt gällande lagstiftning. Jag vill också rikta ett varmt tack till dig som besvarat vår enkät. Det är viktigt för oss att på detta sätt fånga in synpunkter på hur du upplever vår verksamhet och vad som är viktigt för dig.

Vill också passa på att påminna om den tillfälliga tillsynspolicyn gällande försäkringar och den särskilda granskningspolicyn gällande lockpriser. Läs mer på vår webbplats.

- **Förhandsbesked**

Vi förstår att det skulle vara önskvärt att kunna få förhandsbesked men vi har idag ingen laglig möjlighet att ge sådant och det blir inte heller så framöver. Förslaget är borttaget i lagrådsremissen om en ny fastighetsmäklarlag.

- **Disciplinära påföljder**

Det finns gott om synpunkter på att det är för få nivåer avseende de disciplinära påföljderna. Idag finns varning och avregistrering. I lagrådsremissen till ny fastighetsmäklarlag finns ytterligare en nivå - erinran.

- **ID-kontroll och boendekostnadskalkyl**

Några av de öppna svaren i enkäten tar upp att det är konstigt att varningar utdelas för brister i id-kontroll och för att boendekostnadskalkyl inte har presenterats för en köpare. Enligt nya penningtvättslagen, som trädde i kraft den 15 mars 2009, ska id-kontroll alltid göras. Kändebegreppet har försvunnit. För säljare ska kontrollen göras senast i samband med uppdragsavtalets under-tecknande och köpare ska kontrolleras senast vid under-tecknande av köpekontraktet. Även om du som mäklare anser dig känna till personen ifråga måste du göra en id-kontroll och notera detta i dokumentationen som rör förmedlingsuppdraget. Använd gärna informationen på vår webbplats - Därför måste fastighetsmäklaren ställa frågor - som finns under www.fastighetsmaklarnamnden.se/info/penningtvatt.

En boendekostnadskalkyl är ett krav enligt nuvarande lagstiftning. I lagrådsremissen till ny fastighetsmäklarlag är kravet borttaget, dock ska fastighetsmäklaren erbjuda en boendekostnadskalkyl. Tills vidare måste fastighetsmäklare presentera en boendekostnadskalkyl alternativt se till att ett skriftligt avstående av en boendekostnadskalkyl från köparen finns dokumenterat.

- **Årsavgiften**

Det finns synpunkter på att FMN borde skicka ut påminnelse om årsavgiften. I FMN:s föreskrifter, KAMFS 2008:10 FMN 2008:3, om den årliga registreringsavgiften enligt 4 § fastighetsmäklar-förordningen framgår att avgiften ska erläggas senast den 15 mars det år registreringen avser. Att avier skickas ut beror på att det underlättar för både dig som fastighetsmäklare och FMN att hålla reda på betalningarna. Se gärna avin som en påminnelse om Din lagliga skyldighet att betala årlig avgift.

- **Oanmälda kontroller hos fastighetsmäklare**

Några kommentarer innehåller en önskan att FMN ska göra oanmälda kontroller hos fastighetsmäklare. FMN har ingen laglig möjlighet att göra detta och får det inte heller framöver. Däremot gör vi några besök per år där vi dock anmäler i förväg att vi önskar komma på besök för att titta på akter och ha en dialog med företrädare för kontoret som vi besöker. Erfarenheterna så här långt är mycket goda och vi upplever att besöken är till en ömsesidig nytta. Med de personella resurser FMN har till förfogande kan denna typ av tillsyn endast ske vid ett fåtal tillfällen per år

Med vänlig hälsning

Thomas Carter, Informatör, Fastighetsmäklarnämnden