



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Sofia Olin

Fastighetsmäklarens ansvar
– ett arbete om etik och praktik
vid fastighetsförmedling

Examensarbete
20 poäng

Handledare
Lars Gorton

HT 2004

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
FÖRORD	3
FÖRKORTNINGAR	4
1 INLEDNING	5
1.1 Bakgrund	5
1.2 Syfte och frågeställningar	5
1.3 Metod och material	6
1.4 Avgränsningar	6
1.5 Disposition	7
2 DEFINITIONER	8
2.1 Fast egendom, fastighet och dess tillbehör	8
2.2 Lös egendom	9
2.3 Äganderätt	9
2.4 Mellanmansbegreppet	11
3 MÄKLARRÄTTENS HISTORIA	13
4 EN FASTIGHETSMÄKLARLAG	16
4.1 År 1984 som milstolpe	16
4.2 1995 års lag	18
4.3 Konsumentskyddet	19
5 MÄKLARENS RÄTTSLIGA STÄLLNING	20
6 FASTIGHETSMÄKLARUPPDRAGET	22
6.1 Vem kan arbeta som fastighetsmäklare?	22
6.2 Ett personligt uppdrag	23

6.3	Skriftlighetskrav	24
6.4	Uppdragstyper och återkallelse av uppdrag	25
6.5	Rätten till ersättning	26
7	GOD FASTIGHETSMÄKLARSED	29
7.1	Omsorgsplikt	29
7.2	God fastighetsmäklarsed	30
7.3	En opartisk mellanman	31
7.3.1	Förbudet mot självinträde och fastighetshandel	32
8	MÄKLARENS PLIKTER I ÖVRIGT	35
8.1	Registrering	35
8.1.1	Något om oregistrerade medhjälpare	37
8.1.2	Varning eller återkallande av registrering?	38
8.1.3	En straffbestämmelse	40
8.2	Hantering av klientmedel och handpenning	41
8.3	Spekulanter och budgivning	42
8.4	Upplynings- och kontrollskyldighet	44
8.4.1	Handlingsplikt	45
8.4.2	Beskrivning, avräkning och boendekostnadskalkyl	46
8.5	Skadeståndsansvar	46
9	TILLSYN OCH KONTROLL	48
9.1	Fastighetsmäklarnämnden	48
9.2	Konsumentverket och KO	49
9.3	Allmänna reklamationsnämnden (ARN)	50
9.4	Organisationernas egen tillsyn	50
9.5	Kort om allmänhetens roll	51
10	AVSLUTANDE DISKUSSION	52
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	58
	RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	61

Sammanfattning

Tiden är förbi när det räckte med ett handslag eller en enkel skriftlig överenskommelse för att göra upp en bostadsaffär. Det finns idag stora möjligheter att hitta just det boende man söker; på Internet, i specialtidningar och i dagstidningarna. Men det kan vara svårt att bestämma sig om man ska vända sig till en fastighetsmäklare eller skall man köpa eller sälja privat. Det här arbetet handlar om vad en fastighetsmäklare gör, vad mäklaren får göra och vad han skall göra för dig som säljare eller köpare av en fastighet och kan kanske underlätta det beslutsfattandet. Det huvudsakliga syftet med detta examensarbete är att ur ett konsumentperspektiv redogöra för fastighetsmäklarens arbete i enlighet med god fastighetsmäklarsed och så långt möjligt klargöra vad begreppet innebär samt redovisa mäklarens övriga plikter och skyldigheter.

Fram till fastighetsmäklarlagens ikraftträdande den 1 juli 1984 hade vi i Sverige inga lagbestämmelser som reglerade fastighetsmäklaruppdragets utförande. Härmed uppstod en stor osäkerhet om vad som kunde anses som gällande rätt på området och detta försvårade mäklarnas arbete och kunde utnyttjas av mindre seriösa yrkesutövare. Mäklaren är dock ingen ny rättsfigur utan omtalades redan i Gamla testamentet. Under Antiken agerade mäklare som förmedlare, inte bara vid affärstransaktioner, utan också vid äktenskapets ingående och vid köp av ämbeten. Under senmedeltiden blev mäklarrätten av mer offentlighetsrättsligt slag och denna tids utformning av mäklarväsendet bestod för lång tid framöver. Omsättningen av fast egendom var inte så hög att det behövdes rena fastighetsmäklare, men verksamheten gled med tiden över till sådana förmedlande uppgifter som idag utmärker mäklare. I Sverige antogs år 1984, efter mer än 60 års påtryckningar, en lagstiftning innehållande näringsrättsliga och civilrättsliga regler om fastighetsmäklarnas verksamhet som specificerade mäklarens plikter och skyldigheter. Att det överhuvudtaget ansågs viktigt att införa en fastighetsmäklarlag får ses mot bakgrund av att det är betydelsefullt med fastighetsmäklare av god kvalitet eftersom en fastighetsöverlåtelse för de flesta privatpersoner är en komplicerad och mycket viktig affär. Regelverket ansågs dock inte optimalt. Den nu gällande fastighetsmäklarlagen trädde i kraft år 1995 och i likhet med 1984 års lag är den tvingande till konsumentens förmån.

Kärnan i fastighetsmäklarens uppdrag är att han sammanför parter som önskar sluta avtal med varandra, mäklarens verksamhet har idag också utvidgats till att regelmässigt också utföra en hel del övrigt arbete, t ex vara behjälplig vid individuell låneansökan eller ge deklarationshjälp. Redan sammanförandet ger mäklaren rätt till ersättning för uppdraget, under förutsättning att avtal sedermera kommer till stånd mellan parterna.

Mäklaren har ett antal olika skrivna och oskrivna skyldigheter. Han skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden och ha tillfredsställande

utbildning, vara myndig, redbar och lämplig som mäklare samt inte vara försatt i konkurs eller belagd med näringsförbud. Han skall under uppdragets genomförande vara en omsorgsfull opartisk mellanman, och bistå parterna med råd och upplysningar som de behöver samt verka för att de kommer överens om bästa möjliga lösning. Härvid tas särskild hänsyn till om den ena eller bägge parter är konsumenter. Fastighetsmäklarens uppdrag skall i allt genomsyras av god fastighetsmäklarsed. Vad god fastighetsmäklarsed egentligen innebär hålls hela tiden flytande och förändras genom tiden genom branschorganisationernas etiska regler och genom att ärenden avgörs i domstol och behandlas hos myndigheter.

Uppfyller mäklaren inte sina skyldigheter kan han bli skadeståndsskyldig gentemot parterna samt bli föremål för varning eller avregistrering hos Fastighetsmäklarnämnden. Agerar någon person uppsåtligt som fastighetsmäklare utan att vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden kan han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader.

Tiden är inne då det ännu en gång ställs krav på förändringar i fastighetsmäklarlagen. Marknaden för fastighetsmäklare har under de senare åren förändrats avsevärt. Internets intåg och internationaliseringen i övrigt har helt förändrat och effektiviserat fastighetsmäklarnas arbete och tjänstens innehåll. Idag florerar också ett antal olika typer av sidotjänster som tillhandahålls av mäklaren. Samtidigt verkar förtroendet för mäklarna sjunka. Det kan därför finnas skäl att undersöka om den nuvarande ordningen skyddar konsumenterna på ett bra och ändamålsenligt sätt. Lagtextens ordalydelse innehåller också en del rena oklarheter. Ett klagande på dessa punkter kommer att gynna både säljare, spekulanter, köpare och mäklarna själva.

Förord

Redan som liten flicka i den stora världen gick jag runt, såg upp mot himlen och beundrade de stora husen. Jag tänkte – en dag vill jag bo där – i det där huset!

Att köpa hus eller lägenhet är för många en av de största affärerna i livet, även om vi numera flyttar mer än vi gjorde förr. Det finns idag en uppsjö av möjligheter att hitta just det boende man söker; Internet, specialtidningar, dagstidningar ... Men ska man vända sig till en fastighetsmäklare eller skall man köpa privat? Vill man sälja; ska man då anlita mäklare eller skall man försöka sälja själv? Det här arbetet handlar om vad en fastighetsmäklare gör, vad mäklaren får göra och vad han skall göra för dig som säljare eller köpare av en fastighet och kan underlätta besvarandet av de ställda frågorna.

Jag sänder ett stort tack till familj, släkt och vänner. Tack för det stöd och den hjälp ni gett mig under min utbildning och alltid annars.

Tack särskilt till Gustav, som har varit mitt stadigvarande bollplank; han har stått ut med mig, inte bara under tiden för framskridandet av detta arbete, utan i många andra situationer. Och till faster Elsa; tack för stimulerande samtal och för mat och husrum under de veckor på året vi ses.

Jag går nu mot nya mål.

San Diego och Lund 2005

Sofia Olin

Förkortningar

ARN	Allmänna reklamationsnämnden
AVLK	lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
DsJu	Departementsskrivelse (Justitiedepartementet)
FI	Finansinspektionen
FMF	Fastighetsmäklarförbundet
FMFo	Fastighetsmäklarförordningen (1995:1028)
FML	Fastighetsmäklarlagen (1995:400)
FMN	Fastighetsmäklarnämnden
FMNfo	Förordning (1998:1808) med instruktion för Fastighetsmäklarnämnden
HB	Handelsbalken
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
IM	Inskrivningsmyndigheten
JB	Jordabalken
KamR	Kammarrätten
KKL	Konsumentköplagen (1990:932)
KO	Konsumentombudsmannen
KonsTjL	Konsumenttjänstlagen (1985:716)
KOV	Konsumentverket
KOVFS	Konsumentverkets författningssamling
LM	Lantmäterimyndigheten
LänsR	Länsrätten
MFL	Marknadsföringslagen (1995:450)
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Regeringens proposition
RegR	Regeringsrätten
RF	Regeringsformen
SBC	Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning
TingsR	Tingsrätten

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Det finns en mängd situationer i livet då vi inte kan, har tid, vågar eller vill utföra något själva utan måste vända oss till personer med professionell kunskap på det område där vi behöver hjälp. Sådana situationer kan till exempel vara då vi behöver hjälp med diverse finansiella ärenden på en bank eller då vi skall sälja vår bostad. Dessa situationer kommer vi alla med stor sannolikhet hamna i någon gång i livet, om vi inte redan varit där. I synnerhet konsumenter är i stor utsträckning beroende av rådgivning och hjälp av olika slag för att kunna fatta korrekta beslut för framtiden. För att säkerställa att rådgivningen uppfyller de krav på kvalitet och objektivitet som kan ställas på den finns det starka skäl att reglera de verksamheter i företag där sådan rådgivning figurerar. En sådan verksamhet är den som bedrivs av fastighetsmäklare – fastighetsförmedling. Tiden är förbi när det räckte med ett handslag eller en enkel skriftlig överenskommelse för att göra upp en bostadsaffär.

Fastighetsmäklarlagen (FML, SFS 1995:400) reglerar idag köpet och försäljningen av fastigheter m m via mäklare. FML, som kan ses som ett uttryck för en specialreglering inom konsumenträtten, innehåller regler om mäklarens skyldigheter vid utförandet av själva förmedlingsuppdraget och är tvingande till konsumentens förmån. Fastighetsmarknaden regleras också av jordabalkens bestämmelser, men för att kunna utföra sitt uppdrag på ett riktigt sätt måste fastighetsmäklaren också ha kunskaper i skatterätt, familjerätt och arvsrätt, avtalsrätt, i fastighetsvärdering, om inskrivningsförordningen och byggnadslagstiftningen m fl. Vid sidan av fastighetsmäklarlagen regleras också verksamheten av t ex bokföringslagen och aktiebolagslagen.

1.2 Syfte och frågeställningar

I lagen finns handlingssätt som är påbjudna och de som är förbjudna, och vi förväntas följa dessa. För att detta system skall fungera måste reglerna, åtminstone något så när överensstämma med människornas moraluppfattningar och rättsmedvetande. Detta betyder att etiken kan ses som primär i förhållande till juridiken. Det är viktigt att lagen är befäst i ett etiskt tänkande och att lagstiftaren kan motivera lagarnas utseende med etiska argument. Olika yrken har också delvis olika rättesnören.¹ Syftet med detta examensarbete är att ur ett konsumentperspektiv redogöra för fastighetsmäklarens arbete i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Vad gör

¹ Philipson, Sten: *Etik och företagskultur – att leda med värden*, Studentlitteratur, Lund 2004, s. 95.

fastighetsmäklaren och vilken är hans rättsliga ställning? Vilken är mäklarens yrkesetik? Vad läggs egentligen in i begreppet god fastighetsmäklarsed? Kan vi finna några säkra svar? Vilka övriga plikter åläggs fastighetsmäklaren och hur kontrolleras det att de uppfylls? Är dagens regelverk optimalt eller kan man rikta någon kritik mot det?

1.3 Metod och material

Jag använder mig framför allt av den gängse rättsdogmatiska metoden; att studera lag, förarbeten, praxis och doktrin men också av egna erfarenheter från branschen och utbildningen till fastighetsmäklare för att få svar på mina frågor. Det finns relativt mycket intressant material som rör fastighetsmäklarens arbete. Mycket av det är dock likartat. Mycken litteratur är också av äldre årgång. Den är dock inte för det ointressant eftersom lagstiftningsarbetet länge har genomsträvs av samma konsumentskyddande tanke. Jag har dock försökt att hålla mig till den doktrin som skrivits under senare år. I möjligaste mån använder jag mig också av primärkällor.

1.4 Avgränsningar

Det har blivit populärt att bo i bostadsrätt. Det ger ett tillfälle att kanske bo lite mindre, centralt, utan tidskrävande trädgård; att bo i lägenhet men ändå ha helt andra friheter än vad hyresrätten ger. Den stigande populariteten har därmed också ökat antalet förmedlingsuppdrag gällande bostadsrätt. Det finns numera speciella bostadsrättsmäklare som uteslutande förmedlar bostadsrätter och innehar ökade kunskaper och driftighet just inom det området. Gången i förmedlingsprocessen avseende en bostadsrättsöverlåtelse ser lite annorlunda ut än för överlåtelse av fastighet, huvudsakligen beroende på att en bostadsrätt är en nyttjanderätt och en andel i en ekonomisk förening och därmed är lös egendom, och nämns (ännu så länge) inte i FML. I mitt arbete har jag för enkelhetens skull valt att hänvisa till överlåtelse av fastighet då jag skriver. Att överlåtelseobjektet är en bostadsrätt gör dock i sig ingen skillnad när det gäller mäklarens plikter och skyldigheter, utan de är desamma. Arbetet begränsar sig även till största delen till det material som fastighetsmäklarens skyldigheter enligt FML ger, men vissa hänvisningar gör även till andra lagar och rättsområden. Arbetet skrivs som nämns inom ramen för ämnet konsumenträtt. Därför tas heller ingenting upp om överlåtelse av kommersiella objekt.

Eftersom mitt huvudsakliga syfte är att redovisa mäklarens plikter och skyldigheter under hans utförande av ett förmedlingsuppdrag i enlighet med god fastighetsmäklarsed, tas hans skadeståndsskyldighet vid den ev situation att mäklaren inte fullgjort dessa plikter och skyldigheter upp i mycket liten omfattning. Skadeståndsskyldigheten erkänns härmed betydelse men redovisas endast översiktligt.

Där i arbetet jag nämner ordet mäklare, vilket blir ganska ofta, menar jag fastighetsmäklare. För enkelhetens skull kallas mäklaren också för ”han” genom hela arbetet. Med det avser jag inte att lägga något som helst genusperspektiv i texten och inte heller exkludera kvinnorna från dagens mäklarkår.

1.5 Disposition

Kapitel 2 tar upp relevanta definitioner att ha i minnet vid den vidare läsningen. *Kapitel 3 och 4* sammanfattar mäklarrättens historia och lagstiftningsarbetet fram till nutid. *Kapitel 5* behandlar mäklarens rättsliga ställning och funktion i vid mening. I därpåföljande *kapitel 6* redovisas de mest karaktäristiska delarna av mäklaruppdraget och rätten till ersättning. *Kapitel 7 och 8* utgör kärnan i arbetet där begreppet god fastighetsmäklarsed utreds närmare tillsammans med fastighetsmäklarens övriga plikter under förmedlingsuppdragets genomförande. *Kapitel 9* handlar om tillsyn och kontroll av mäklarnas verksamhet och efter detta förs en avslutande diskussion i *kapitel 10*.

2 Definitioner

2.1 Fast egendom, fastighet och dess tillbehör

Fast egendom är jord. Jorden är i sin tur indelad i *fastigheter* enligt äldre och nu gällande regler för fastighetsbildning (JB 1:1 1 st).² Det är fastigheten som skall föras in i fastighetsregistrets allmänna del hos Lantmäterimyndigheten (LM) där den får sin beteckning, t ex Sejdeln 7. Fast egendom är alltså en mer allmän och vidare term än fastighet. Det snävare fastighetsbegreppet ligger dock som utgångspunkt för tillbehörsreglerna i JB 2 kap. Fastigheten med tillbehör anses utgöra en helhet i rättsligt hänseende. *Allmänna fastighetstillbehör* kallas det som finns inom fastigheten, ägnat att användas för stadigvarande bruk, t ex byggnad och ledningar, men också träd och växter (JB 2:1). Det krävs inte att tillbehöret skall vara fäst i marken, utan endast vara anbragt på fastigheten för stadigvarande bruk. Såsom *byggnadstillbehör* räknas fast inredning och annat som byggnaden eller del av denna blivit *försedd*³ med, för stadigvarande bruk, t ex en kakelugn, en fast inmonterad hiss, en fastklistrad heltäckningsmatta, vattenledningar eller nyckel (JB 2:2). Vid avgörandet om tillbehöret är ägnat för stadigvarande bruk är det inte viktigt vad ägaren haft för syfte med installationen då den skedde utan om det finns ett ”objektivt ändamålssammanhang mellan föremålet och byggnaden”; att tillbehöret är så typiskt att man får anta att även nästa ägare har bruk för det. De särskilda *industritillbehören* (JB 2:3) kan bara finnas på en industrifastighet och omfattar bl a maskiner.

Då ägaren till jorden och till byggnaderna m m på den inte är samma person, blir föremål som annan än fastighetsägaren (alltså nyttjanderättsinnehavaren: eget tillägg) tillfört fastigheten, inte fastighetstillbehör förrän jorden och byggnaderna kommit så att säga i samma ägares hand (JB 2:4).⁴

² numera är indelning i s k ”3D-fastigheter” också möjlig, se formuleringen ”... avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. ...” i JB 1:1 1st.

³ ”försedd” betyder att det skall vara installerat så att det fungerar tillsammans med fastigheten på ett ändamålsenligt sätt, men behöver inte nödvändigtvis vara fast installerat.

⁴ Grauers, Folke: *Fastighetsköp*, 15 uppl., Juristförlaget i Lund 2001, s. 79 ff. och Håstad, Torgny: *Sakrätt avseende lös egendom*, 6 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 1996, s. 30 ff.

2.2 Lös egendom

Från fast egendom måste skiljas lös egendom. Allt som enligt bestämmelserna i JB 1-2 kap inte är hänförligt till fast egendom är lös egendom.⁵ Lös egendom är därmed den gemensamma beteckningen på tillgångar av högst skiftande art; t ex lösa saker, byggnad på ofri grund och panträtter. Dessa regleras av skilda regelverk.⁶ Också bostadsrätt är lös egendom, bostadsrätt är ju en nyttjanderätt och när man köper en bostadsrätt är det en andel i en ekonomisk förening man förvärvar. En överlåtelse av bostadsrätten innebär inte att någon del av fastigheten byter ägare. Därmed behövs ej heller, såsom vid överlåtelse av fastighet, inskrivning ske av förvärvet. Istället sker en ansökan om medlemskap i bostadsrättsföreningen, som förhoppningsvis beviljas.

2.3 Äganderätt

Begreppet *äganderätt* är inte ett begrepp vars betydelse man direkt kan sätta sitt finger på. Inte heller är det direkt definierat i lagboken. Dess praktiska betydelse synes ändå relativt klar. Med uttrycket att någon har äganderätt avses att denna någon har förvärvat det genom köp, arv eller gåva.⁷ Äganderätten anses vara en av de mest omfattande rättigheterna och ger det starkaste sakrättsliga skyddet och skyddas såväl i vår svenska grundlag samt den universella deklarationen om de mänskliga rättigheterna från år 1948.⁸ Endast ägaren till något har rätten att t ex dra nytta av dess avkastning, sälja egendomen vidare eller pantsätta den, men detta gäller bara i ett speciellt angivet objekt. Rättsordningen ger ägaren skydd mot dem som skulle vilja beröva honom det han är ägare till. I och med att äganderätten i princip skall accepteras av alla andra, befinner sig ägaren i och med äganderätten i ett fördelaktigt juridiskt läge och domstolar och andra myndigheter skall hjälpa honom att få ut det av honom ägda, att ha det ifred osv.⁹ I vissa fall kan det dock föreligga kolliderande intressen, som i vissa situationer kan stå över den privata äganderätten. Det har t ex historiskt sett inte varit meningen att den privata fastighetsägarens rättigheter skulle sätta hinder i vägen för statens förmåga att kunna expropriera mark i syfte att bereda plats för nya vägnät. Dock har det setts som orimligt att helt bortse från fastighetsägarintresset och allmänhetens intresse av bra bostadsförhållanden.¹⁰ I RF 2:18 står det därför skrivet att ”varje

⁵ Håstad s. 30.

⁶ Agell & Malmström: *Civilrätt*, 18 uppl., Liber Ekonomi, Malmö 2003, s. 76.

⁷ Undén, Östen: *Svensk sakrätt I: lös egendom*, 10 uppl. (faksimilupplaga), Norstedts Juridik, Stockholm 1995, s. 57 ff.

⁸ Universal Declaration of Human Rights (1948). I dess artikel 17 anges att alla skall ha rätt till att äga egendom, privat eller tillsammans med andra, och att ingen skall berövas denna egendom. ur Bring, Ove och Lysén, Göran: *Materialsamling i folkrätt: traktater, resolutioner m m*, 3 uppl., Iustus förlag, Uppsala 2000, s. 339.

⁹ Agell & Malmström s. 56 f. och 73.

¹⁰ Undén, Östen: *Svensk sakrätt II: fast egendom*, 6 uppl., Gleerups förlag, Lund 1969, s. 65.

medborgares egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild [...] eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Den som [...] tvingas avstå sin egendom skall vara tillförsäkrad ersättning för förlusten.”

Då det gäller *fastigheter* sker det i Sverige idag en registrering av förvärvet - köpet, gåvan eller arvet - i fastighetsregistrets inskrivningsdel (: eget tillägg). Det kan ses som ett vid sidan av fastighetsöverlåtelsen fristående moment, ett offentliggörande av köpets avslutande och äganderättens övergång.¹¹ Den som förvärvar en fastighet, dödsbon undantagna, är skyldig att söka lagfart (JB 20:1 1 st). Ansökan sker till Inskrivningsmyndigheten (IM) vid tingsrätten inom vars verksamhetsområde den aktuella fastigheten är belägen och skall som huvudregel ske inom tre månader efter det att den handling på vilken förvärvet grundas (alltså köpebrevet – det slutgiltiga kvittot på att köpeskillingen erlagts) upprättades (JB 20:2 1 st). Uppfyller inte ansökan de uppställda formella kraven skall lagfarten förklaras vilande (JB 20:7) i väntan på att felet rättas till.¹² Att inneha lagfart på fastigheten innebär ett bevis för den civilrättsliga äganderätten till denna och är dessutom en förutsättning för beviljande av inteckning. Att på så vis inneha den civilrättsliga äganderätten innebär också ett skydd mot överlåtarens borgenärer, vilket köparen när det gäller fast egendom får redan i och med avtalet om köp. Även om lagfarten förklaras vilande uppnår förvärvaren sålunda skydd mot säljarens borgenärer.¹³

En väl fungerande fastighetsregistrering är en förutsättning för en någorlunda trygg omsättning av fastigheter och för upplåtelse av panträtt och andra rättigheter i dessa samt för en någorlunda effektiv kontroll från myndigheternas sida. Det är meningen att registreringen skall bilda en sammanhängande kedja av tidigare och nuvarande ägare till fastigheten. Sedan 1 juli år 2000 är all fastighetsbokföring sammanställd i en enda central databas.¹⁴ Motsvarande centrala register saknas ännu så länge för *bostadsrätter*. Istället är det de enskilda bostadsrättsföreningarna som handhar allt material och beviljar köparen medlemskap i föreningen. Att medlemskap beviljas är en förutsättning för bostadsrättens överlåtelse och när bostadsrätten på så sätt är överlåtten svarar den nye innehavaren inte för några av de betalningsförpliktelser som löpte på överlåtaren, såvida han inte övertagit bostadsrätten genom bodelning, arv, testamente eller liknande.¹⁵

¹¹ Undén II s. 118.

¹² Grauers s. 18 f.

¹³ Håstad s. 29 och Undén II s. 124. I samband med slutuppgörelsen löses de av säljaren tagna lån som belöper på fastigheten samt ev förekommande pantbrev dödas.

¹⁴ Grauers s. 17.

¹⁵ Victorin, Anders: *Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt*, Iustus förlag, Uppsala 2003, s. 123. Tanken har dock väckts om införandet om register även för bostadsrätterna.

2.4 Mellanmansbegreppet

Mellanmansrätten innehåller i sig olika element. För det första är det uppdraget, agerandet såsom bud, fullmäktige eller mäklare, men det omfattar också från själva uppdraget fristående fullmaktsrättsliga frågor, för vilka 2 kap i AvtL blir tillämpliga. Mellanmannens handlande måste alltid innefatta handlande för någon annans räkning. Mellanmannens verksamhet faller tillbaka på det rättsfaktum, en fullmakt eller ett avtal, som ger honom behörighet att utföra sitt uppdrag. Den som rättshandlar åt annan är ett mellanled och handlar endast i kraft av viljeförklaring av den han företräder. Den företrädde betecknas i denna situation gärna som huvudman och hans motpart som tredje man (TM).¹⁶

Frågor inom mellanmansrätten fördelar sig på två grupper; en som rör det yttre förhållandet gentemot TM och en som rör det inre förhållandet mellan huvudman och mellanman. Vid avtalslut genom mellanman uppkommer avtal mellan huvudmannen och TM, vilka alltså genom mellanmannens insats blir ömsesidigt bundna enligt avtalet. I denna situation är mellanmannen således inte part. Han har endast ett avtal med sin huvudman. Det finns många olika typer av mellanmän. Det finns de som rättshandlar i annans namn men också de som rättshandlar i eget namn.¹⁷

Budet har endast att framlägga ett meddelande. Avtal som träffas med hjälp av bud betraktas såsom ingångna av parterna själva, men avsändaren blir inte bunden av meddelandet som förvanskats genom bud, även om mottagaren är i god tro.¹⁸ En *fullmäktig* har dock behörighet att ingå avtal för huvudmannens räkning och kan lämna utfästelser samt underteckna handlingar för hans räkning. Säljaren blir också i och med detta ansvarig för de uppgifter som lämnats till TM av fullmäktigen. Fullmäktigen betraktas aldrig som avtalspart, men kan bli ersättningsskyldig. *Kommissionären* sluter avtal för sin huvudmans räkning men i eget namn. Denne blir också ansvarig för avtalets fullgörande gentemot TM. Om man ser det ur TM:s synvinkel blir alltså kommissionären medkontrahent.¹⁹ Begreppet *agent* är diffust, men klart är att en agent alltid rättshandlar för sin huvudmans räkning. Typiskt för agenten är att det råder ett förtroendeförhållande mellan honom och huvudmannen. Parterna i ett agenturavtal anses dessutom ha en ömsesidig lojalitets- och informationsplikt. En mellanman som endast har i uppdrag att förmedla en viss affär för huvudmannens räkning, och som samtidigt kan ta emot uppdrag från andra, betecknas lämpligen som mäklare. *Mäklaren* är i första hand förhandlare ur mellanmansrättslig

¹⁶ Tiberg, Hugo och Ditevall, Rolf: *Mellanmansrätt*, 9 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 1997, s. 14 f. Fastighetsmäklaren är enligt FML förbjuden att handla i eget namn eftersom risken för intressekonflikter anses som alltför stor.

¹⁶ Tiberg s. 30 f.

¹⁷ Grauers, PH: *Person och avtal*, Liber Malmö 2001, s. 62. För fastighetsmäklarens del utgörs detta bevis på behörighet av avtalet om förmedlingsuppdrag.

¹⁸ Tiberg s. 30 f.

¹⁹ Tiberg s. 14 f. och 65.

synpunkt. Men han kan också ha andra funktioner, varvid hans mellanmansrättsliga ställning kan variera. Inom området för fastighetsförmedling är hans huvuduppgift att sammanföra parter som är intresserade av att ingå avtal med varandra samt att biträda vid förhandlingarna dem emellan. Vanligen är det säljaren som ger ett uppdrag till mäklaren och det är säljaren som betalar mäklaren provision. Säljaren är dock med under hela processen och skall fortlöpande informeras och kontaktas om uppdragets framskridande. Han har att söka bringa parterna till enighet och han varken får eller kan föra vidare allt han vet om parternas inställning. Endast i undantagsfall kan han agera som fullmäktig med hjälp av en särskild uppdragsfullmakt.²⁰ Det råder viss oklarhet mellan begreppen mäklare och agent. Även mäklaren står i förtroendeförhållande till sin huvudman. Förtroendeförhållandet mellan agenten och hans huvudman antyder dock ett mer intimt samarbete än det mellan mäklaren och hans huvudman. Begreppet kommissionär passar inte heller gott för mäklarens del eftersom det kan anses oförenligt med god handelssed att uppträda i eget namn. Även om mäklaren inordnas under gruppen av mellanmän finns det alltså skillnader i vad i arbetet som är väsentligt för mäklaren respektive en mellanman.²¹

²⁰ Tiberg s. 16 ff. och 141 ff. se vidare avsnitt 5 och 7.3.

²¹ Tiberg s. 20 f. och Zacharias, Claude: *Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning*, 2 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 2001, s. 214.

3 Mäklarrättens historia

Begreppet mäklare som mellanman är inget nytt begrepp. Mäklare omnämns redan i Gamla testamentet och även om de då och där hade annorlunda uppgifter än dagens mäklare är grunderna i deras arbete detsamma.²²

Redan under antiken – i Babylon, Grekland och Rom - var mäklarväsendet väl utvecklat. De romerska mäklarna var många och uppträdde som förmedlare, inte bara vid affärstransaktioner, utan också vid äktenskapets ingående och vid köp av ämbeten. Det gamla romerska begreppet om redlighet och trohet, fides, bestämde också köparens och säljarens plikter.²³ Särskilt betydelsefullt var trohetsförhållandet mellan vänner, men även tidigare givna tjänster eller tidigare beroendeförhållanden uppfattades som en plikt enligt oskrivna grundsatser att ge bistånd ”i råd och dåd”.²⁴ Mäklarrättens utveckling avbröts dock vid tiden för de stora folkvandringarna, men återkom igen under senmedeltiden, då ett alltmer livligt handelsutbyte gav upphov till ett mäklarstånd. Eftersom nya handelsvägar och nya samhällsförhållanden hade fört med sig andra inslag och nya normer, hade denna medeltidens mäklarrätt inte längre någon anknytning till antikens rättsfrågor.²⁵

Under 1300- och 1400-talen kom mäklarrätten till uttryck i olika stadslagar eller i särskilt skrivna mäklarordningar. Mäklarinstitutionen hade stark offentligrättslig karaktär och det var det allmänna som anställde mäklaren. Denne skulle ställa säkerhet för sin verksamhet och avlägga ed. Mäklarna organiserade sig tillsammans i korporationer och hade ibland även ensamrätt att utöva verksamhet. I vissa speciella sammanhang fick parterna inte ens sluta avtal direkt med varandra utan var tvungna att vända sig till en mäklare. Mäklarna skulle föra bok över sina förmedlingar och ställa ut de slutgiltiga avtalsvillkoren till parterna. Mäklaren hade också ofta vid denna tid offentliga funktioner, t ex uppgiften att uppträda som sakkunnig vid bedömningen av varor som skadats. Mäklarna skulle vara opartiska och fick inte bedriva egen handel.

Inom Hansans område var mäklarväsendet långt framskridet och hade även här betydande offentligrättsliga inslag. En mäklare som tillsatts av rådet och

²² Cervin, Ulf: *Fastighetsmäklaren*, 2 uppl., Liber Malmö 1991, s. 9 f.

²³ Tamm, Ditlev: *Romersk rätt och europeisk rättsutveckling*, 2 uppl., Nerenius & Santérus förlag Stockholm 1996, s. 134.

²⁴ Tamm s. 159.

²⁵ SOU 1981:102: *Fastighetsförmedlingslag – betänkande av Småhusköpkommittén*, Libertryck Stockholm 1982, s. 37.

avlagt ed hade nu förmedlingsmonopol och arvoderades genom fasta taxor.²⁶

Medeltidens utformning av mäklarväsendet bestod för lång tid framöver. Huvuddragen i mäklarrätten var desamma även om nya regler kom. Så småningom krävdes ett genomfört kunskapsprov i handels- och språkkunnighet och på mäklarens person ställdes ett hederlighetskrav. Mäklare började tillsättas bara i begränsat antal; alltför många mäklare ansågs leda till en minskning av intäkterna för de redan etablerade mäklarna. Mäklarnas arbete blev också med tiden begränsat till den egna lokala orten. Förmedlingen fick bara avse affärstransaktioner mellan handelsmän som hade kunskap eller tillstånd att bedriva handel. I förhållande till främmande köpmän uppträdde personer som mäklare och hjälpte människor till rätta samt fungerade som tolkar. Detaljhandeln var nu på köpmännens lott och egendomsförmedling föll därmed vanligtvis utanför de privilegierade mäklarnas verksamhetsområde. Sakförare, ofta nämndemän och män med kommunala förtroendeuppdrag, eller advokater kunde bättre hantera de rättsliga problem som kunde uppkomma i samband med fastighetsöverlåtelsen, och skötte därmed fastighetsförmedlingen. Omsättningen av fast egendom var inte så hög att det behövdes rena fastighetsmäklare. Dessas verksamhet gled sedan med tiden över till sådana förmedlande uppgifter som idag utmärker mäklare.

Även Norden använde sig av mäklare i sin handel med utlandet. De äldsta nordiska mäklartillstånden dateras till 1600-talets Norge. I Sverige används benämningen mäklare redan i det Rosengrenska Lagförslaget från omkring 1604 och dess Tiuffa Balk. Här fanns bestämmelser om hemulsskyldighet vid köp och vilka krav som därvid ställdes på bevis genom mäklare och vittnen.

I den kungliga mäklarordningen från år 1720 återfinns de tidigaste författningsbestämmelserna om mäklare. Mäklarordningen gällde alla mäklare inom näringslivet och syftade till att främja handeln, så att köpesituationen underlättades för köpare och säljare.²⁷ Genom denna fick vi i Sverige bl a ett lagfäst mäklarmonopol som kom att bestå ända in på mitten av 1800-talet. Såsom mäklare skulle sådana personer förordnas som inte bara efter prövning befunnits trogna, flitiga och nyktra, utan också hade kunskap och erfarenhet i handel och köpmannaskap. Det var stadens handelsmän och växlare som fick uppgiften att utse dessa mäklare, med hänsyn till deras flit och skicklighet. De utvalda fick därefter avlägga en detaljerad ed. I ordningen fanns en detaljerad uppräknin g av alla de produkter eller tjänster som en sådan mäklare kunde förmedla och ta ut ersättning för. Mäklaren var belagd med tystnadsplikt, var förbjuden att driva egen handel och fick inte handla olagligt eller bedrägligt mot sina

²⁶ Begreppet *mäklare* sägs vara just av hanseatiskt ursprung (av *mäkelen*, en form av *maken*=*machen*, i betydelsen *sluta avtal*). Ordet har också ibland härletts ur romarnas *mediator*.

²⁷ SOU 1981:102 s. 37 f.

uppdragsgivare och inte heller gynna den ena parten till nackdel eller skada för den andra parten. Gjorde han ändå detta blev han ansvarig för uppkommen skada eller förlust och kunde också ådra sig speciella ämbetsstraff. Det fanns också bestämmelser om mäklarens skyldigheter att vid slutandet av avtal noggrant ange villkoren och övriga omständigheter.²⁸

På 1800-talet omarbetades mäklarordningen vid två tillfällen. I den nya mäklarordningen, som trätt i kraft år 1853, var stadsmäklarens uppgift att biträda vid förhandlingarna om köp eller försäljning av varor, fastigheter, skepp och andelar däri m m. Förutsättningarna för att antas som mäklare var enligt förordningen svenskt medborgarskap, rådighet över sig själv och sin egendom samt att man gjort sig känd för sin redlighet och kunskap i mäklarens uppgifter. Inte heller denna förordning tillät egen handel.²⁹ Vidare var i ordningen intaget storleken på den ersättning mäklaren skulle ta ut för sitt uppdrag – provisionen - varav medkontraherenterna här skulle betala hälften var. Det var en fråga om mäklarens skyldigheter endast gentemot säljaren. Mäklaren hade endast ansvaret för att köpet avslutades [kontraktet blev underskrivet av båda parter: mitt tillägg], inte för att köparen verkligen kunde betala. I praxis finner man att köparen själv fick tillvarata sina intressen.³⁰ Åsidosatte mäklaren vad som ålåg honom enligt mäklarordningen, av oförstånd, vårdslöshet eller försummelse, fick han ersätta skadan, böta eller kunde mista befattningen.

År 1872 ersattes 1853 års mäklarordning med en ny författning. En särskild nämnd skulle nu pröva olika frågor enligt mäklarordningens bestämmelser, främst själva behovet av mäklare, men också antagningen av nya mäklare. I övrigt skedde inga ändringar från den tidigare ordningen. Inte heller åren som följde innebar någon förändring för fastighetsmäklarna. Tillsynen över mäklarnas verksamhet betonades mer och mer, bestämmelserna moderniserades ytterligare och den särskilda mäklareden avskaffades.³¹

²⁸ Cervin s. 9 och SOU 1981:102 s. 38 f.

²⁹ SOU 1981:102 s. 40.

³⁰ Cervin s. 9 f.

³¹ SOU 1981:102 s. 41.

4 En fastighetsmäklarlag

4.1 År 1984 som milstolpe

Fram till fastighetsmäklarlagens ikraftträdande den 1 juli 1984 hade vi i Sverige inga lagbestämmelser som reglerade fastighetsmäklaruppdragets utförande. Ett fåtal bestämmelser fanns visserligen i den äldre mäklar författningen. Det fanns dock vid den här tiden ytterst få mäklare som karaktäriserades som rena fastighetsmäklare och även om mäklarordningarna i och för sig var tillämplig på dessa fick den inte någon som helst betydelse för fastighetsmäklarna som yrkesgrupp. Frågor om mäklarens juridiska ställning, hans rättigheter och skyldigheter fanns det ingen detaljreglering om. De rättsprinciper som var gällande för mäklarinstitutet grundade sig istället på handelsbruk och annan sedvana, samt på avgöranden i rättspraxis. Flertalet rättsfall behandlade enbart frågan om rätten till provision och övriga problem hade endast i ett fåtal fall behandlats. Andra lagar om kommission och handelsagentur, avtalslagen samt de ålderdomliga reglerna om sysslomän i 18 kap HB tillämpades därför i vissa fall analogt. Handelsbruket kunde ju emellertid växla i olika delar av landet. Rättsfallen som fanns var därför många och också därmed svåröverskådliga. Härmed uppstod en stor osäkerhet om vad som kunde anses som gällande rätt på området. Detta invercade i många fall försvårande på mäklarnas arbete och kunde av mindre seriösa yrkesutövare med största sannolikhet utnyttjas till skada för den i affären involverade köparen eller säljaren.

Vid flera tillfällen lades röster fram, bl a genom motioner i riksdagen, om utredning och förslag till lagstiftning, dels om tillstånd att utföra fastighetsmäklaryrket och dels om fastighetsmäklarens skyldigheter och ansvar mot köpare och säljare vid utförandet av mäklaruppdraget. I en skrivelse år 1921 från Svenska Egendomsmäklar föreningen (nuvarande Mäklarsamfundet: eget tillägg), en sammanslutning av mäklare som bildats endast två år tidigare, väcktes frågan för första gången om en reglering av den yrkesmässiga fastighetsmäklarverksamheten. Framställningen lämnades dock utan åtgärd.³²

År 1944 skrev Stockholms Fastighetsmäklarsamfund till Kungl. Maj:t och en utredning tillsattes. Denna utredning mynnade ut i 1947 års kungörelse om auktorisation av fastighetsmäklare (SFS 1947:336). Kungörelsen behandlade dock bara näringsrättsliga regler kring frivillig auktorisation av mäklare genom handelskamrarnas försorg.³³

³² SOU 1981:102 s. 42 ff.

³³ Cervin s. 10.

På 1950- och 1960-talet gjordes flera försök att skapa riktlinjer för hur fastighetsmäklarens skulle agera i sin yrkesroll. Den dittillsvarande kontrollen av fastighetsmäklarnas verksamhet ansågs inte tillräcklig. Vid riksdagen 1961 aktualiserades också frågan om inte bara en näringsrättslig reglering av mäklarens verksamhet utan också en civilrättslig sådan. Intresset tycktes dock vara svagt för utarbetning av sådana riktlinjer eller sådan lagstiftning, trots påtryckningar från olika branschorganisationer.³⁴

Under 1970-talet började en annan inställning ta form. I mäklarnas annonsering framställde man sig nu som mäklaren som ombesörjde allt i samband med köpet, även sådant som tidigare ansågs ligga på köparen, t ex besiktning och upplåning. Om det hände att mäklaren brast vid utförande av sådana uppgifter uppmärksammades detta väldigt i massmedia och därmed höjdes också rösten om en närmare reglering. Konsumentskyddande lagstiftningar på andra områden hade nu också börjat växa fram. Konsumentköplagen infördes 1973 och konsumentkreditlagen 1977. Dessa med flera lagar genomsyras av tanken att genomsnittsköparen inte själv kan tillvarata sin rätt utan behöver samhällets stöd, i lagstiftarens form.³⁵ En kommitté, Småhuskommittén, tillsattes år 1975 och fick uppdraget att ansvara för att klarlägga det dåvarande rättsläget, utreda problematiken kring den enskilde konsumentens rättsliga skydd i samband med ett fastighetsförvärf samt att i övrigt överväga i vad mån fastighetsmäklarens ansvar borde preciseras och eventuellt utvidgas genom lagregler. Utredningsuppdraget skulle också ses mot bakgrund av det omfattande småhusbyggandet som ägt rum med början under 1950- och 60-talet och som nådde sin största omfattning i mitten av 1970-talet. Husbyggandet hade medfört en ökad omsättning av fastigheter och därmed ett större efterfrågan på fastighetsmäklartjänster. I direktiven uttalades bl.a. att det var viktigt att råda bot på vissa missförhållanden, som med tiden framkommit från ansvarskännande mäklare sida inom branschen. Skäl fanns nu och de talade för att genom lagstiftning stödja och komplettera mäklarnas egna åtgärder mot just dessa missförhållanden. I direktiven framhölls också att fastighetsmäklarna *har* ett civilrättsligt ansvar gentemot både köpare och säljare för hur uppdraget utförs, men det är oklart hur långt detta ansvar sträcker sig. Merparten av småhusköparna är privatpersoner med begränsade kunskaper om vad som är att tänka på vid ett köp och en försäljning av fastighet. Med hänsyn till att ett fastighetsköp som regel innebär ett för i vart fall en privatperson betydande ekonomiskt åtagande samt med tanke på det konsumentskydd som tillskapats inom andra delar av näringslivet fanns det enligt kommitténs anledning att nu söka åstadkomma en något fastare tillsyn av fastighetsmäklarkåren. Mot bakgrund av detta fann kommittén det angeläget att, särskilt från konsumentsynpunkt, att genom civilrättslig lagstiftning skapa en reglering av de tjänster som utförs av fastighetsmäklarna.³⁶

³⁴ SOU 1981:102 s. 43.

³⁵ Cervin s. 10.

³⁶ SOU 1981:102 s. 189.

Enligt utredningsdirektiven skulle kommittén därför överväga vilka krav som bör ställas på dem som är verksamma som fastighetsmäklare samt pröva på vilket sätt mäklarverksamhet skall bedrivas för att bäst tillgodose olika intressen. De krav som bör ställas på yrkesutövaren rör bland annat personlig lämplighet, kunskaper och erfarenheter, mäklarens oberoende ställning och mäklarens skyldighet att teckna ansvarsförsäkring. Det uttalades vidare att samhället måste utöva någon form av utökad insyn i fastighetsmäklarnas verksamhet och kontroll över att de fyller de krav som bör ställas på dem. Frågan var bara hur denna insyn och kontroll skulle utformas och utföras. Det betonades att samhället inte skulle göra så stora ingrepp i branschen att den fria etableringsrätten försvårades eller gjordes omöjlig, eftersom detta i sin tur försämrade effektiviteten och prisbildningen i branschen på ett för konsumenterna ogynnsamt sätt. Det framhölls istället att konkurrensen i branschen snarare borde främjas för att få en utifrån konsumentsynpunkt gynnsammare prisbildning. Införandet av ett *obligatoriskt* auktorisationssystem för fastighetsmäklare ansågs utgöra just detta ingrepp i den fria etableringsrätten och slopades därför. Det förelåg samtidigt en risk för försämrad effektivitet och prisutveckling, om sådant infördes.³⁷

Som ett resultat av kommitténs överväganden, i kombination med yrkeskårens beteende framför allt på marknadsföringssidan och ett konsumentvänligt klimat, framarbetades en fastighetsförmedlingslag³⁸, innehållande näringsrättsliga och civilrättsliga regler om fastighetsmäklarnas verksamhet, som trädde i kraft den 1 juli år 1984. Härigenom fick man en precisering av mäklarnas skyldigheter och ansvar gentemot säljare och köpare, till gagn inte bara för de nämnda parterna utan även för fastighetsmäklarna själva.³⁹

4.2 1995 års lag

1984 års lag fick inte åsyftad effekt. Riksdagen tog därför hösten 1988 initiativ till en översyn av regelverket för fastighetsmäklare. Det pekades på att avsaknaden av en närmare definition av begreppet god fastighetsmäklarsed medfört problem för både köpare och säljare samt orsakat svårigheter när det gällt att förhindra att oseriösa mäklare fortsätter sin verksamhet. Vidare fann man tillsynen som dittills funnits, den hos Länsstyrelserna, befanns icke tillfredsställande och man skyllde på oklarheter i lagstiftningen och på resursbrister.⁴⁰ En ny lag om fastighetsmäklare föreslogs, vilken skulle bli effektivisera registrerings- och tillsynsfunktionerna samt en skärpa kraven på den som söker registrering som fastighetsmäklare. Förslaget innehöll också nya regler om hur mäklarna skall utföra sitt uppdrag. Den nya lagen skulle, i samma

³⁷ SOU 1981:102 s. 225.

³⁸ lag (1984:81) om fastighetsmäklare.

³⁹ SOU 1981:102 s. 189 och Cervin s. 11.

⁴⁰ DsJu 1992:87: *Ny fastighetsmäklarlag*, s. 14 ff.

omfattning som en gamla, vara skyddande till konsumentens förmån och tillämpas då fysisk person yrkesmässigt förmedlar fastigheter m m.⁴¹

4.3 Konsumentskyddet

Att det överhuvudtaget ansågs viktigt att genom en fastighetsmäklarlag får ses mot bakgrund av att det är betydelsefullt med fastighetsmäklare av god kvalitet eftersom en fastighetsöverlåtelse för de flesta privatpersoner är en komplicerad och mycket viktig affär. I de uttalanden som föranledde den nya lagen sades att en av lagens viktigaste funktioner är just att tillhandahålla skyddsregler för att lindra effekterna för enskilda av att mäklarna handlar i strid med lagens uttryckliga regler eller god fastighetsmäklarsed.⁴² FML är alltså ett uttryck för specialreglering inom konsumenträtten.⁴³

I likhet med 1984 års lag får den idag gällande fastighetsmäklarlagen från 1995 inte frångås till nackdel för konsument, som köper fastigheten huvudsakligen för enskilt bruk eller som säljer en fastighet som han innehaft huvudsakligen för enskilt bruk.⁴⁴ Begreppet konsument definieras inte i FML annorlunda än i annan konsumentskyddande lagstiftning.⁴⁵ Det viktiga är alltså inte bara att mäklaren har att göra med en privatperson utan också hur denna privatperson ämnar använda fastigheten. Genom 4 § hindras mäklaren att avtala bort en lagbestämmelse till nackdel för denna konsument, men hindras som brukligt i konsumentssammanhang inte att ställa upp villkor som är mer förmånliga för konsumenten än vad lagen medger.⁴⁶

⁴¹ DsJu 1992:87 s. 5.

⁴² 1994/95:LU33 s. 11.

⁴³ Reglerna utgör formellt en konsumentskyddande lagstiftning, men är också tillämpliga på de förmedlingsuppdrag som en mäklare företar gentemot en annan än konsument. I FML är det mäklarens plikter och skyldigheter i hans yrkesverksamhet som redovisas, låt vara att de är flera, skarpare och icke bort-avtalsbara då mäklaren förmedlar åt eller till konsument.

⁴⁴ FML 4 §. Med ”enskilt bruk” menar man vanligen bostäder. Huvudsaklighetsrekvisitets uppfyllande får bedömas från fall till fall, men hälftenräkning torde vara det lättaste.

⁴⁵ se definitionen i KKL 1 § 4st.

⁴⁶ Prop. 1983/84:16: *Fastighetsmäklare*, s. 29 f.

5 Mäklarens rättsliga ställning

Det är som tidigare nämnts inte helt lätt att definiera och utreda vilken rättsfigur mäklaren egentligen utgör. Mäklarens huvuduppgift är att sammanföra två parter. Denna förmedling är avgörande för hans provisionsrätt. Mäklaren kan sedan gentemot båda parterna verka som förhandlare genom att försöka sammanjämka dem även i fråga om pris och andra villkor för affären. I denna förhandlingsroll påminner mäklaren om budet, eftersom han vidarebefordrar information och viljeförklaringar från den ena parten till den andra och vice versa. Men när det gäller mäklarens medverkan vid avtalsslutet är mäklarens betydligt mer omfattande än budets. Mäklaren hjälper till med utformandet av det skriftliga avtalet. Mäklaren har typiskt sett inte heller någon fullmakt eller får handla i eget namn och han får inte vara ombud för någon av parterna (utom i vissa undantagsfall). Risken för intressekonflikter anses som alltför stor.⁴⁷

Att han agerar i någon form av mellanmansställning står som ganska klart, men det finns olika typer av mellanmän.⁴⁸ Gamla regler om ombudsmän eller sysslomän finns i artonde kapitlet i Handelsbalken (HB). Sysslomannen sköter ett ärende, som ibland är av väsentlig betydelse för huvudmannens ekonomi, utan större utsikter för huvudmannen att kunna kontrollera det sätt varpå hans intressen tillvaratas. Sysslomannen skall vårda sitt uppdrag och få lön därefter. Handlar han oredligt skall han svara för den skada han orsakar. Martin Fehr skriver i Svensk Juristtidning i mitten av 1920-talet att det i regel utmärkande för en mäklare är att han intar en självständig ställning gentemot båda de parter han förmedlar avtal mellan och att han, då han deltar i förhandlingarna och därmed verkligen uppträder som mäklare, alltid har skyldigheter gentemot båda parterna att inte gynna den ene på den andres bekostnad. Fehr menar att fastighetsmäklaren därmed skall ses som ett särskilt rättsinstitut.⁴⁹ Även Tiberg behandlar mäklaren som en särskild kategori av mellanmän.⁵⁰ Däremot Hasselrot tycker inte att mäklarförhållandet behöver klassificeras som något sådant särskilt rättsinstitut.⁵¹ Hellner anser att mäklare utför uppdrag som faller under bestämningen immateriella uppdrag, men som på många sätt är särpräglade, bl a genom att mäklarens rätt till ersättning för sitt arbete oftast beror på om avtal slutligen träffas mellan de parter han sammanfört.⁵² Bertil Bengtsson uttalar att det som normalt är karaktäristiskt för ett sysslomannaavtal är att

⁴⁷ Grauers, PH: s. 76. se vidare avsnitt 7.3.

⁴⁸ se avsnitt 2.4 ovan.

⁴⁹ Fehr, Martin: *Mäklarens rättsliga ställning*, SvJT 1925, s. 89 ff.

⁵⁰ Tiberg s. 16 ff. och 100 ff.

⁵¹ Hasselrot, Berndt: *Juridik och politik*, bnd 1, Malmö 1920, s. 129.

⁵² Hellner, Jan: *Speciell avtalsrätt II: Kontraktetsrätt I – särskilda avtal*, 3 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 1996, s. 200 ff. Hellner definierar begreppet ”immateriell tjänst” såsom ”uppdrag som inte är knutna till fysiska föremål, såsom uppdrag till advokater, revisorer, läkare, konsulter av olika slag [...]”.

det är fråga om ett slags immateriellt uppdrag i så måtto att sysslomannen åtar sig att sköta angelägenheter för uppdragsgivarens räkning, t ex att ingå avtal å dennes vägnar, inte att tillverka eller behandla egendom. Rättsförhållandet till huvudmannen är dock av mycket speciell karaktär i mäklarfall, eftersom mäklarens huvudsakliga uppgift är att sammanföra två avtalsparter, inte att de facto sluta avtal å någonderas vägnar. Därför anser Bengtsson mäklare inte vara en typisk mellanman, men säger samtidigt att hans uppgifter är mycket likartade.⁵³

För utformningen av de civilrättsliga reglerna i en framtida fastighetsmäklarlag uttalade och betonade Småhuskommittén det vara av väsentligt betydelse att söka klarlägga vilket slags mellanman fastighetsmäklaren anses utgöra. Kommittén lade vikt vid att det var av avgörande betydelse att söka fastslå huruvida det föreligger en "identifikation" mellan uppdragsgivaren och mellanmannen. I många mellanmansfall förekommer det ett mer eller mindre starkt beroendeförhållande till den av parterna som är uppdragsgivare. I sådana fall där kontakterna ofta långvariga finns det anledning till att definiera uppdragsgivaren som just uppdragsgivare och mellanmannen som fullmäktig. När det gäller fastighetsmäklare saknas sådana bindningar till uppdragsgivaren. Utredaren betonade att uppdragsgivaren inte i normalfallet står i något varaktigt uppdragsförhållande till mäklaren utan vänder sig oftast till en mäklare som han inte känner på förhand och vars kunskaper och kvaliteter han saknar inblick i. Att benämna en fastighetsmäklare såsom fullmäktig skulle ålägga ett alltför långtgående ansvar för uppdragsgivaren, innebärande att uppdragsgivaren skulle få svara för felaktiga uppgifter som avgetts självständigt av mäklaren. Småhuskommittén ansåg inte heller att mäklaren kan ses som ett bud åt uppdragsgivaren. Detta skulle innebära att uppdragsgivarens motpart får en inte önskvärd svag ställning i förhållande till mäklaren. Kommittén konstaterade att det alltså är svårt att egentligen inordna fastighetsmäklaren under någon av de vanligare mellanmanskategorierna och att det mönster av uppgifter utifrån vilket fastighetsmäklaren utför sitt uppdrag är speciella för fastighetsmäklaren, även om uppgifterna inte var för sig är så speciella. Han kan därför konstateras utgöra en självständig mellanmansfigur med drag från andra kategorier. Det var kommitténs uppfattning att fastighetsmäklaren därför torde inta en oberoende och opartisk ställning gentemot båda parter och bära ett självständigt ansvar för eventuellt bristande handlande mot endera av dessa parter, även att mäklaren fått sitt uppdrag från den egna parten.⁵⁴

⁵³ Bengtsson, Bertil: *Särskilda Avtalstyper I*, 2 uppl., PA Norstedt & Söners förlag, Stockholm 1976, s. 17 och 149.

⁵⁴ SOU 1981:102 s. 78 f. och 189 f.

6 Fastighetsmäklaruppdraget

Kärnan i fastighetsmäklarens uppdrag är att han sammanför parter som önskar sluta avtal med varandra. Uppdragsgivaren (oftast säljaren) skall få sig anvisad en intressent med vilken han kan ingå slutligt avtal om förmedlingsobjektet (fastigheten eller bostadsrätten) med.⁵⁵ Han skall alltså vara kontaktorgan mellan utbudare och spekulanter. I motiven till 1995 års mäklarlag lyftes fram att mäklarens verksamhet med tiden utvidgats till att regelmässigt också utföra en hel del övrigt arbete (t ex behjälplig vid individuell låneansökan, deklarationsrådgivning: eget tillägg) som syftar till att underlätta för parterna att träffa avtal med varandra.⁵⁶ Redan sammanförandet ger mäklaren rätt till provision, under förutsättning att avtal sedermera kommer till stånd. Mäklaren är i princip självständig, så att klienter från skilda håll kan ha förtroende för honom. Uppdraget gäller bara till en början att finna en intresserad medkontrahent. Sedan mäklaren funnit en spekulant inleds förhandlingsstadiet, varunder mäklaren till parterna bud och motbud och därunder även lämnar ut vissa uppgifter om det utbudna objektet. Mäklaren kan tydligen handla i många olika skepnader, när han för parterna samman är han kontaktman, när han överför meddelanden är han närmast att betrakta som bud, när han sluter avtal kan han vara fullmäktig och ibland kommissionär. Vid bedömningen av mäklarens ansvar måste hans funktioner spjälkas upp.⁵⁷

6.1 Vem kan arbeta som fastighetsmäklare?

Med en fastighetsmäklare menas i FML en fysisk person som yrkesmässigt förmedlar fastigheter eller delar av fastigheter, byggnad på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.⁵⁸ I vardagligt tal tänker vi närmast på förmedlingen av villor och fritidshus, bostadsrätter och lokaler.

Vad som menas med en fysisk person är tämligen klart. Yrkesmässighetsrekvisitetet kan dock möta vissa definitionssvårigheter. I motiven uttalas att i begreppet ligger att förmedlingen bedrivs som ett led i en näringsverksamhet. Detta räcker dock inte. Det måste ställas någon form av krav på kontinuitet i verksamheten för att FML skall vara tillämplig. Sker förmedlingen vid något enstaka tillfälle anses inte kravet på yrkesmässighet vara uppfyllt, och lagen är därmed inte tillämplig. Det har emellertid också betydelse hur mäklaren marknadsför sin verksamhet. Om allmänheten erbjuds tjänsten som fastighetsmäklare bör lagen kunna tillämpas, även om en faktisk förmedling endast äger rum vid ett enstaka tillfälle.⁵⁹ Det

⁵⁵ Prop. 1983/84:16 s. 27.

⁵⁶ Prop. 1994/95:14: *Ny fastighetsmäklarlag*, s. 41.

⁵⁷ Tiberg s. 141 f.

⁵⁸ 1 § FML.

⁵⁹ Prop. 1983/84:16 s. 27 f. Denna tanke togs oförändrad med till 1995 års lag.

förekommer också konkreta uttalanden om att tre till fyra förmedlingar om året skulle innebära en yrkesmässig förmedlingsverksamhet.⁶⁰ Sådana uttalanden kan kritiseras och bör endast tas som ett riktvärde. Det bör i det enskilda fallet göras en samlad bedömning för fastställande om verksamheten bedrivs yrkesmässigt, där dock antalet förmedlingar, mäklarens annonsering och förekomsten av en reklamplats t ex i ett skyltfönster kan tas upp som viktiga parametrar.⁶¹ I ett fall hade en mäklare, som fått sin registrering återkallad, ändå fortsatt med sin marknadsföring och förmedlat nio fastigheter under en period av ett och ett halvt år. Mäklaren uttryckte själv att det rörde sig om förmedling av hobbykaraktär men tingsrätten (och även hovrätten) ansåg det röra sig om yrkesmässig fastighetsförmedling och att det därmed förelåg ett styrkt brott mot FML.⁶²

Vad som är gemensamt för alla dessa olika egendomsformer är själva förmedlandet. I motiven anges att med förmedling avses det arbete som går ut på att sammanföra uppdragsgivaren (säljaren) med en motpart (köparen).⁶³ Fastighetsmäklare idag erbjuder också en rad andra tjänster, rådgivning inom juridik och ekonomi till exempel. Vanligt är också att mäklaren anlitas endast för att upprätta köpehandlingarna. Dessa extratjänster är dock inte förmedling i lagens mening.⁶⁴

6.2 Ett personligt uppdrag

Fastighetsmäklarens uppdrag är personligt, även om mäklaren är anställd, och kan inte utan vidare utan uppdragsgivarens medgivande överlämnas, helt eller delvis, till någon annan mäklarkollega. Detta är en fråga om förtroende och särskilt viktigt i förhållandet mellan en näringsidkare och en konsument. Det är ju den ansvarige mäklarens ansvarsförsäkring som tas i anspråk om några skadeståndsanspråk skulle komma att riktas mot honom i anledning av förmedlingen. FMN anser inte att två mäklare samtidigt kan åta sig ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt eftersom det vilseleder uppdragsgivaren. Ett sådant beteende från en mäklarens sida resulterar i en varning.⁶⁵ En juridisk person kan inte heller åta sig ett förmedlingsuppdrag.⁶⁶ Uppdragsgivaren ingår ett avtal där han uppdrar till mäklaren att förmedla en fastighet och han skall kunna med säkerhet veta vem som är hans avtalspart, detta för att han omedelbart och utan besvär skall kunna agera mot mäklaren som inte uppfyller sina åtaganden. Att inte i

⁶⁰ Cervin, Ulf och Sallnäs, Ulf: *Fastighetsmäklaren – en kommentar till 1995 års fastighetsmäklarlag*, 3 uppl., Liber-Hermods, Malmö 1995, s. 26.

⁶¹ Zacharias s. 42 f.

⁶² RH 1999:81. Påföljden stannade här vid böter, med hänsyn till mäklarens ålder och dennes icke-förekommande i brottsregistret sedan tidigare.

⁶³ Prop 1994/95:14 s. 37 ff.

⁶⁴ Zacharias s. 41.

⁶⁵ FMN:s beslut 2001-04-11:9 (se även not 153 nedan). Nämndens uppfattning kritiseras bestämt av Zacharias. Av en länsrättsdom framgår dock att ett ensamrättsavtal kan träffas mellan flera mäklare, utan att strida mot några regler. I konsumentförhållanden stipuleras dock ett särskilt krav på namngivning. Zacharias s. 199 ff.

⁶⁶ Prop. 1994/95:14 s. 45.

sådana förhållanden klart och tydligt i avtalet ange namnge den ansvarige mäklaren strider mot god fastighetsmäklarsed. En oläslig namnteckning är inte tillräckligt för att utläsa vilken fastighetsmäklare som ansvarar för uppdraget. FMN har valt att hålla fast vid sin uppfattning att utfärda varning då fler än en mäklare uppger sig vara ansvariga för förmedlingsuppdragets genomförande.⁶⁷

Att låta någon annan (kollega) utföra viktiga delar av mäklaruppdraget anses som ett brott mot god fastighetsmäklarsed.⁶⁸ Ett byte av ansvarig mäklare medför att ett nytt förmedlingsavtal skall upprättas. Av praktiska skäl använder åtminstone Svensk Fastighetsförmedling idag i sina avtal en standardklausul som säger att någon annan kollega på kontoret tar över uppdraget tillfälligt, då den ordinarie mäklaren har semester, är långvarigt sjuk, slutar etc. Min erfarenhet säger mig att en underrättelse också sker tämligen omgående till uppdragsgivaren om det uppstådda förhållandet. Påståendet att en sådan klausul eller överlåtelseförklaring på det gamla avtalet är fullt tillräcklig finner stöd i doktrinen, men det bästa är naturligtvis att upprätta ett helt nytt avtal.⁶⁹ Viktigt är dock att fastighetsmäklaren innan uppdragsgivaren undertecknar förmedlingsavtalet noggrant går igenom avtalet med sin uppdragsgivare, och lägger sig vinn om att uppdragsgivaren har förstått innebörden (: eget tillägg).

6.3 Skriftlighetskrav

I den äldre mäklarlagen fanns ingen regel om i vilken form avtalet skulle ingås. En helt ny regel infördes dock i lagen från 1995 där det numera anges explicit att uppdragsavtalet skall upprättas skriftligen. Det framfördes i motiven att ett krav på skriftlighet har flera fördelar, såsom att ordning och reda lättare kan råda, att det ger parterna en bättre överblick över de villkor som gäller och att därmed bevisproblem och ev tvister lättare kan undvikas. På så vis undkommer man, åtminstone i teorin, problemet med att behöva fastställa huruvida ett avtal verkligen kommit till stånd mellan parterna. Skriftligheten är också en av de regler som tillkommit ur konsumenthänsyn. Konsumenten kan genom ett skriftligt avtal lättare påverka avtalets innehåll samt få det att stå klart för sig vilken mäklare han gett ett förmedlingsuppdrag och behöver i situationer av ensamrättsavtal inte riskera att andra mäklare kan ha fått samma uppdrag.⁷⁰ Av avtalet tar parterna varsitt exemplar. Även ändringar och tillägg i avtalet omfattas av skriftlighetskravet. Mäklaren får inte mot uppdragsgivaren åberopa ett avtalsvillkor som inte tagits med i uppdragsavtalet eller som skriftligen tagits med i avtalet på annat sätt. Detta gäller dock inte om endast försäljningspriset (ex ett av uppdragsgivaren uppställt minimipris) eller

⁶⁷ se uttalande från FMN i mars 2005, hämtat från FMN:s hemsida 2005-05-16 kl. 10:00.

⁶⁸ Se bl a FMN:s beslut 1997-10-14 nr 20-3937-96. se vidare nedan avsnitt 8.1.1.

⁶⁹ Zacharias s. 199. Jag ser dock inte företeelsen att uppdragsgivaren helt skulle vilja ändra villkoren för förmedlingen därför att uppdraget överlämnas till annan mäklare som speciellt trolig.

⁷⁰ Prop. 1994/95:14 s. 38.

villkor för försäljningen ändras.⁷¹ Mäklare som inte upprättat ett skriftligt avtal får alltså inte åberopa ett villkor, t ex om ersättningens storlek eller form, mot en konsuments bestridande. Därtill är det i enlighet med FMN:s praxis att tilldela mäklaren varning till följd av att han inte låtit upprätta ett skriftligt uppdragsavtal, därför att han genom sitt agerande bryter mot en uttrycklig regel i FML.⁷²

Av det uttryckliga skriftlighetskravet som gäller idag följer att om ett muntligt avtal ingåtts blir fastighetsmäklaren bunden av avtalet, medan uppdragsgivaren inte blir det. Det muntliga avtalet eller avtalsvillkoret är dock i och för sig inte ogiltigt. Att ett avtal inte ingåtts skriftligt behöver inte betyda att det skulle vara oförmånligt för uppdragsgivaren.⁷³ Detta innebär i förlängningen att fastighetsmäklaren åläggs hela ansvaret för att skriftlighetskravet följs och därför ligger det också i hans intresse att uppdraget preciseras i skrift.⁷⁴

6.4 Uppdragstyper och återkallelse av uppdrag

Mäklaruppdraget kan ingås med eller utan ensamrätt. Då en ensamrättsklausul fogas till uppdragsavtalet syftar detta typiskt till att mäklaren skall arbeta med objektet så effektivt som möjligt utan att behöva ha stressen att en annan mäklare jobbar med det samtidigt och får till en försäljning. Uppdragsgivaren förbinder sig härmed också att inte sälja sitt objekt via annan mäklare eller genom att själv hitta en lämplig köpare.⁷⁵

Tiden då avtalet skall löpa med ensamrätt får bestämmas till högst tre månader åt gången (vilket torde vara det vanligaste förekommande: eget tillägg) och kan inte automatiskt förlängas att omfatta längre tid än så. Denna regel finns till för att inte lägga en för stor börda på uppdragsgivaren.⁷⁶ Det är inget som hindrar att ett avtal på kortare tid än tre månader upprättas och som sedan automatiskt förlängs till tre månader. Denna regel är tvingande till konsumentens förmån. Även om det i avtalet står avtalat om en längre löptid, upphör avtalets giltighet ändå efter tre månader. Då tiden löpt ut står det uppdragsgivaren fritt att söka sig mot annan mäklare. För att inte tremånadersregeln skall kunna kringgås finns regeln som säger att en överenskommelse om förlängning får träffas tidigast en månad innan avtalet skall upphöra att gälla.⁷⁷ En förlängning av avtalet kan ingås i en särskild handling eller kan en anteckning, som undertecknas av mäklare samt uppdragsgivare göras i originalavtalet göras. Löper avtalet

⁷¹ 11 § FML. Av detta följer att det däremot står uppdragsgivaren helt fritt att åberopa muntliga avtalsvillkor.

⁷² se ex FMN:s beslut 2000-11-29:3 och 1997-06-03 nr 20-3842-96.

⁷³ Prop. 1994/95:14 s. 38. jfr resonemanget om användandet av medhjälpare, där det i vissa fall för säljare/köpare kan te sig osäkert vem som är den egentliga mäklaren.

⁷⁴ Zacharias s. 196.

⁷⁵ SOU 1981:102 s. 79 f.

⁷⁶ 11 § 1 st FML. se SOU1981:102 s. 86.

⁷⁷ 11 § 2 st FML.

utan bestämd giltighetstid är uppdragsgivaren berättigad att när som helst säga upp avtalet.⁷⁸

Ingås avtalet utan ensamrätt, med eller utan tidsbegränsning, är förhållandena de omvända. Det är härmed fritt för uppdragsgivaren att anlita mer än en mäklare eller att samtidigt försöka sälja privat. Den mäklare som lyckas först att anvisa säljaren en medkontrahent och få en köpsituation till stånd kniper då också provision "framför näsan på" de andra (: eget inlägg). Det vanliga är då att avtalet helt enkelt varar till dess att objektet har blivit sålt, om det inte tar onormalt lång tid. En bra mäklare torde känna av sin marknad så väl att han, med hänsyn till sin kund, frånträder uppdraget då han förstår att han inte kan leva upp till uppdraget att finna sin uppdragsgivare en avtalspart (: eget tillägg).

Mäklaren likaväl som uppdragsgivaren kan som huvudregel avbryta ett avtal i förtid. Frågan om det är tillåtet att i förmedlingsavtalet inta en klausul med innebörden att uppdragsgivaren inte får avsluta avtalet utan mäklarens medgivande under den tid det löper med ensamrätt, har av FMN besvarats nekande. Säger mäklaren upp ett avtal med ensamrätt innan avtalstiden löpt ut förlorar mäklaren sin provisionsrätt. Är mäklarens uppsägning vid handen bör uppdragsgivaren också få en viss tid på sig att hitta en ny mäklare. Säger uppdragsgivaren å sin sida upp ett ensamrättsavtal riskerar han, under särskilda förutsättningar, att ändå få betala provision till mäklaren (se omedelbart nedan).⁷⁹

6.5 Rätten till ersättning⁸⁰

Uppdragsgivarens prestation i förmedlingsuppdraget består i att till fastighetsmäklaren utge ersättning för det av mäklaren utförda arbetet - förmedlingen. Mäklarens ersättning kan sättas ned om mäklaren åsidosätter någon av sina skyldigheter vid utförandet av uppdraget, men sätts inte ner om åsidosättandet är av ringa betydelse. Ersättningen beräknas som en viss procent (vanligen ca 5 procent) av köpeskillingen och skall när uppdragsgivaren är konsument anges inklusive moms.⁸¹ Att "pruta på provisionen" har dock för vissa mäklare idag blivit ett av de viktigaste konkurrensmedlen. Mäklaren har rätt att lyfta sin provision omedelbart efter och endast om det att ett bindande köpeavtal upprättats, dvs då både köpare och säljare undertecknat det. Provisionsrätten påverkas däremot inte av att det träffade avtalet hävs eller av någon annan anledning inte fullgörs.⁸² Av

⁷⁸ Zacharias s. 207.

⁷⁹ Zacharias s. 205 och 209 ff. se FMN:s beslut 1999-11-17 nr 4-689-98.

⁸⁰ 21-23 §§ FML. Fastighetsmäklarlagen innehåller ingen bestämmelse om provisionens storlek. Ledning får istället dras från de principer som gäller på närliggande områden, med fördel i KonstTjL och KKL. Ersättningen skall härvid vara skäligen och i allmänhet motsvara det gängse pris som råder i branschen. Se RH 1994:122.

⁸¹ KOVFS (1996:4) *Konsumentverkets riktlinjer för tillhandhållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster i konsumentförhållanden*, 3.4.

⁸² se NJA 1986 s. 29.

praktiska skäl dras provisionen från köparens inbetalda handpenning, innan resterande belopp utbetalas till säljaren. Att avkräva uppdragsgivaren provision trots att en överlåtelse inte kommit till stånd är ett agerande som strider mot god fastighetsmäklarsed.⁸³

Bestämmelsen om ersättningsformen i FML är dispositiv och det står mäklaren och hans uppdragsgivare fritt att avtala om ett fast arvode.⁸⁴ Detta är enligt min erfarenhet speciellt vanligt då köpeskillingen väntas bli hög eller det är ett så snabbsålt objekt att det kan tyckas oskäligt för mäklaren att säljaren skall betala fulla procent av köpeskillingen, med hänsyn till den tid och kraft mäklaren lägger ner på arbetet.⁸⁵ Det kan också tänkas att mäklaren har någon form av relation till säljaren och därför ger lite ”rabatt”.⁸⁶

För att mäklaren skall få sina faktiska (övriga) kostnader, t ex för annonseringen, ersatta även om fastigheten inte blir såld, krävs att parterna träffat ett särskilt avtal om detta. Enligt FMN:s mening är det dock generellt inte förenligt med kravet på god fastighetsmäklarsed att som mäklare i ett avtal (med konsument), löpande över tre månader berättiga sig till full ersättning till betydande belopp (här rörande sig om ett avtalat fast belopp på 25 000 kronor), även om objektet inte säljs under denna tid. Ett sådant avtal leder till en oönskad obalans mellan parterna.⁸⁷

Rätten till provision föreligger endast om ett bindande avtal har kommit till stånd genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som anvisats av mäklaren.⁸⁸ Gränsfall får därvid avgöras från fall till fall. Att i ett avtal skriva in att om uppdragsgivaren inte säljer till en av mäklaren seriös spekulant som är beredd att betala det begärda priset och accepterar ev uppställda villkor för köpet, är mäklaren berättigad till skadestånd av sin uppdragsgivare till summan av avtalad provision är alltså inte tillåtet och är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed i konsumentförhållanden. Ett sådant avtalsvillkor kan jämkas med stöd av 36 § avtalslagen.⁸⁹ Vid avtal

⁸³ RÅ 1997 ref. 216, där mäklaren fakturerat provision och redovisat handpenningen till säljaren, trots att hon visste att tvist pågick i TingsR om hävningsrätt av köpet tilldelades varning av KamR. RegR betonade dock att omständigheterna som resulterar i varning måste slås fast otvetydigt, och det var inte fallet här. Varningen upphävdes alltså. se även FMN:s beslut 2000-11-29:6, där även mäklaren fungerade som köparens ombud i Hyresnämnden, även detta i strid med god fastighetsmäklarsed. (se även not 109 och 134)

⁸⁴ Prop. 1983/84:16 s. 45.

⁸⁵ t ex då en villa säljs för 7 miljoner kronor och mäklaren tillämpar 5 % provision skulle det innebära en ersättning på 350 000 kronor.

⁸⁶ Relationen i sig påverkar inte ersättningsfrågan, men kan väl påverka i andra sammanhang, t ex i frågan om opartiskheten.

⁸⁷ FMN:s beslut 1998-11-18 nr 4-1440-98. Mäklaren varnades med stöd av 8 § 2st FML. Se även FMN:s beslut 2002-11-06:2, där nämnden underkände en liknande klausul om ersättning, med hänsyn till att klausulens innehåll var oskäligt och det står i strid med god mäklarsed att inta en sådan klausul i ett avtal med en konsument.

⁸⁸ NJA 1981 s 259, där mäklarens anspråk på provision ogillades pga bristande orsakssamband mellan mäklarens arbete och fastighetsförsäljningen.

⁸⁹ RH 1990:108. Det beslut av FMN som låg till grund för domstolarnas överprövning kritiserar resolut av Zacharias i SvJT 2000 s. 402 ff., men måste med hänsyn till

med ensamrätt uppställs det dels ett krav på anvisning (av spekulant) dels ett orsakssambandskrav. Vid avtal utan ensamrätt måste det föreligga en anvisning, ett orsakssamband samt finnas ett bindande köpeavtal. Därtill kommer det faktum att även om dessa tre rekvisit är uppfyllda kan konkurrerande anspråk föreligga från andra mäklare. Uppdragsgivaren kan ju ha anlitat flera mäklare samtidigt och även den eller de kan till lika del ha bidragit till köpet. Är uppdraget inte förenat med ensamrätt riskerar alltså mäklaren att inte få någon ersättning alls om avtal inte sluts med någon spekulant som är sammanförd med säljaren av honom. Vid ensamrättsavtal har dock mäklaren sin provision tryggad i fastighetsmäklarlagen, oavsett om objektet säljs genom förmedling av mäklaren eller genom någon annan, skall han ändå uppbära ersättning, som om förmedlingen var utförd av honom, under förutsättning att försäljningen sker under den tid ensamrätten löper. Även då uppdragsgivaren efter att ha hoppat av avtalet eller detta löpt ut, inom en rimlig tid efter detta skett, säljer till, i försök att slippa betala mäklaren ersättning, en av mäklaren tidigare anvisad spekulant, har mäklaren rätt till sin ersättning.⁹⁰

överinstansernas sammanfallande mening i målet. Härför hävdar även FMN:s dåvarande ordförande Maria Renmyr i sin replik i SvJT 2000 s. 733 ff.

⁹⁰ Zacharias s. 191.

7 God fastighetsmäklarsed

En fastighetsmäklare skall utföra sitt uppdrag *omsorgsfullt* och *i allt iaktta god fastighetsmäklarsed*. Fastighetsmäklaren skall *därvid* tillvarata både säljarens och köparens intresse. (12 § FML)

Frågan om rätt och fel behandlades redan i Aristoteles verk. Samtal kring etik i yrkessammanhang mellan oss vanliga människor började förmodligen inom sjukvården; bland dem som dagligen behöver bistå och hjälpa behövande. Med tiden har även andra yrkesgrupper utvecklats och börjat tillämpa sin egen yrkesetik. ”En sådan professionell etik bildar ett viktigt fundament och säkerställer att samtliga i en yrkeskår följer likartade principer i bemötandet av sina kunder, klienter, patienter och andra som söker deras hjälp.” Det behövs en organisationsetik som hela organisationen jobbar efter och som samtliga anställda kan vara delaktiga i, oavsett yrkesroll. Det går inte heller att bortse från medarbetarnas personliga uppfattningar, den personliga etiken, de uppfattningar om rätt och orätt som går tillbaka till individens egna inneboende värderingar. Yrkesetik, företagsetik och personlig etik måste därför vävas samman på något sätt.⁹¹

7.1 Omsorgsplikt

Uppdragstagaren har en allmän skyldighet att visa omsorg vid fullgörandet av uppdraget och också vid allt annat arbete härutöver i samband med uppdraget. Omsorgskraven kan indelas i dels de på arbetet i sin helhet och dels de på särskilda åtgärder. Den som är yrkesverksam svarar för att han har tillräcklig kompetens.⁹² I fastighetsmäklarens omsorgsplikt ligger att mäklaren skall iaktta alla FML:s bestämmelser och i övrigt följa gällande rätt (såsom MFL:s bestämmelser: eget tillägg) och fullfölja de åtaganden gentemot uppdragsgivaren som mäklaren åtagit sig vid sidan om den egentliga förmedlingen (anvisningen: eget tillägg). Det innefattar även att slutföra uppdraget inom viss tid som är skälig. Normalt sett är det också mäklaren som har bevisbördan för att han iakttagit sin omsorgsplikt.⁹³ Av formuleringen, som därmed är något skärpt mot vad som gällde enligt 1984 års lag, framgår att mäklaren inte bara i den del av sin verksamhet där han genomför förmedlingsuppdrag utan också i alla andra sammanhang då han

⁹¹ Philipson s. 21 ff.

⁹² Hellner II:I s. 206. se NJA 1991 s. 625, där HovR ansåg att en fastighetsmäklare, genom att ha givit förvärvaren av en fastighet felaktiga upplysningar rörande möjligheterna till uppskov med reavinstbeskattningen, var skadeståndsskyldig gentemot henne. HD fastställde domslutet. Domen prövades i och för sig enligt 1984 års FML, men det kan inte befaras att domstolen skulle ha kommit till annorlunda slut idag. se även NJA 1957 s. 621 och NJA 1987 s. 692. (se vidare not 165 nedan)

⁹³ Prop. 1983/84:16 s. 36.

uppträder i sin yrkesroll, t ex i samband med marknadsföring, skall iaktta god fastighetsmäklarsed.⁹⁴

7.2 God fastighetsmäklarsed

När det gäller mäklarens plikter förskriver fastighetsmäklarlagen, förutom omsorgsplikten, att mäklaren inte bara vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag utan även i andra situationer när han uppträder i sin yrkesroll, skall iaktta god fastighetsmäklarsed. Att sätta fingret på vad begreppet exakt innebär är problematiskt. Definitionen av begreppet är diffust formulerat för att innebörden av det skall kunna förändras över tiden. Ledning kan man försöka dra ur liknade begrepp på andra områden; god redovisningssed, god rådgivningssed i konsumentförhållanden eller god advokatsed eller helt allmänt: god sed i affärsförhållanden, men inte heller anges det helt vad de begreppen betyder.

Mäklaruppdraget innehåller stora mått av förtroende och han bör inte göra något som helst för att rubba detta förtroende (eget inlägg). Att begreppet god fastighetsmäklarsed valdes som övergripande handlingsnorm för hur ett mäklaruppdrag skall utföras i lagen från 1984 berodde främst på att det ansågs olämpligt att låsa fast mäklarplikterna genom att detaljreglera dem i lag. Det ansågs nämligen av värde att kraven på en mäklare kan utvecklas och förändras över tiden.⁹⁵ I diskussionen för den nya lagen fanns det ingen anledning till att frångå denna bedömning, utan begreppet skulle bestå såsom det utvecklats i praxis, och vidare utvecklas genom olika åtgärder och riktlinjer från branschen, Konsumentverket, tillsynsmyndigheten samt domstolarnas arbete.⁹⁶ Lagen bör därför även i fortsättningen ange de mer grundläggande skyldigheterna som åligger en fastighetsmäklare och i övrigt hänvisa till god fastighetsmäklarsed.⁹⁷

God fastighetsmäklarsed påverkar mäklarens agerande, eftersom både köpare och säljare i vissa fall anses ha ett berättigat intresse av att ta del av information om förhållanden som rör dem.⁹⁸ Den goda seden skall inte bara utgöra ett rättesnöre för mäklarens arbete utan även existera som en helt övergripande norm som skall genomsyra förmedlingsuppdraget i alla delar (: eget tillägg). Brott mot god fastighetsmäklarsed är dock inte kriminaliserat, men leder regelmässigt till en varning från FMN.⁹⁹

⁹⁴ Prop. 1994/95:14 s. 39 ff.

⁹⁵ Prop. 1983/84:16 s. 36 f.

⁹⁶ Prop. 1994/95:14 s. 40.

⁹⁷ DsJu 1992:87 s. 53.

⁹⁸ Prop. 1983/84:16 s. 13.

⁹⁹ se FMN:s beslut 2001-11-21:2, där mäklaren till spekulant gett ut nyckeln till förmedlingsobjektet utan att ha inhämtat uppdragsgivarens samtycke. Agerandet står i strid med god fastighetsmäklarsed och resulterade i en varning för mäklaren.

7.3 En opartisk mellanman¹⁰⁰

En gammal inställning är att mäklaren företräder säljaren. Det är såtillvida riktigt att han får sitt uppdrag från säljaren. Men det är lika troligt att han får ett uppdrag av en köparspekulant att till honom hitta något passande. Själva ordet och beteckningen mäklare motsäger att han skulle vara ombud för någon part. Mäklaren skall vara medlaren. Att han lyfter sin ersättning från säljaren är mer en formsak. En professionell mäklare betraktar sig som förtroendemän för både köpare och säljare. Allmänheten måste därför kunna ställa höga krav på mäklarens rättrådighet, opartiskhet och kunskaper.¹⁰¹ Mäklaren skall i sin verksamhet iaktta både säljarens och köparens intresse och uppträda strikt affärsmässigt, utan eget tyckande. Därvid markeras att denna skyldighet endast gäller inom ramen för god fastighetsmäklarsed. Genomgående i den nu gällande lagtexten förutsetts att mäklaren fungerar som en opartisk mellanman och opartiskheten nämns uttryckligen, och regeringen ser ett stort värde i att denna funktion upprätthålls.¹⁰² Den svenske mäklarens ställning som opartisk mellanman kan ses som en unik lagstiftningsåtgärd. I t ex dansk rätt tar mäklaren i huvudsak tillvara sin uppdragsgivares intresse och köparen anlitar en egen rådgivare.¹⁰³

Lagen delar upp uppdraget i en affärsmässig del och en övrig del. I den affärsmässiga delen skall pris och andra betalningsvillkor för förmedlingsobjektet diskuteras. Här godtar lagstiftaren att mäklaren tar tillvara sin uppdragsgivares intresse mer (köparen är ju så att säga ”inte riktigt med” i processen ännu: eget tillägg) och anser inte mellanmansrollen stå i vägen för detta. Dock gäller alltid att mäklaren inte på något sett får frångå vad som följer av god fastighetsmäklarsed för att tillgodose sin uppdragsgivares intresse. I övriga delar av uppdraget menas dock mäklaren förhålla sig strikt neutral till parterna och i motiven anges (faktiskt rent ut: eget tillägg) att den uppdragsgivare som förväntar sig att mäklaren tar tillvara endast hans intresse kan anlita en advokat.¹⁰⁴ Denna inställning har starkt kritiserats från flera håll.¹⁰⁵ Redan i motiven till fastighetsmäklarlagen höjdes kritiska röster, bl a från Fastighetsmäklarförbundet, Försäkringsförbundet och SBC, till förslagets utformning. Mäklarsamfundet har under lång tid verkat för att kravet på fastighetsmäklarens opartiskhet uttryckligen tas upp i lag, medan den andra stora branschorganisationen FMF inte mottagit kravet med glädje. Som nämnts tidigare är fastighetsmäklarens huvuduppgift att hitta en lämplig avtalspartner till sin uppdragsgivare. Ersättningen i form av en viss procent av köpeskillingen utges av säljaren och det får till följd att mäklaren får mer i ersättning om priset skjuter i höjden. Fastighetsmäklaren kan också i olika utsträckning också hjälpa de olika parterna med t ex individuella låneansökningar,

¹⁰⁰ 12-15 §§ FML.

¹⁰¹ Persson, Axel: *Fastighetsöverlåtelsen i praktiken*, Liber Hermods, Malmö 1990, s. 84

¹⁰² Prop. 1994/95:14 s. 41 och 76.

¹⁰³ Zacharias s. 221.

¹⁰⁴ Prop. 1994/95:14 s. 42.

¹⁰⁵ Zacharias s. 218.

rekommendera besiktning samt upprätta de nödvändiga handlingarna för köpet. Mäklarens verksamhet är därmed mycket mer beroende av att uppdrag kommer in från säljare. Ändå förväntas det att fastighetsmäklaren skall hålla sig opartisk. Zacharias menar att opartiskheten brister redan pga det förhållande att mellanmannen enligt den gängse definitionen handlar för annans räkning. Zacharias frågar sig därför varför en säljare skulle vilja betala mäklaren ersättning för att mäklaren också skall ta tillvara köparens intresse.¹⁰⁶ Hellner framhåller att regeln kan leda till en stor plikt-kollision för den mäklare vars uppdragsgivare väntar sig att han särskilt skall ta tillvara hans intresse, men finner att lagen också kräver att den andre partens intresse skall tas tillvara.¹⁰⁷

Fastighetsmäklaren får heller inte under några omständigheter företräda köpare eller säljare som ombud. I lagens mening är mäklaren ingen part och inte heller har han fullmakt i en fastighetsaffär och kan alltså inte normalt själv avsluta en fastighetsaffär.¹⁰⁸ Det finns från denna regel ett antal undantag, som finns till av faktiska praktiska skäl. Skulle t ex förhållandet uppkomma att köparen befinner sig på annan ort kan mäklaren med fullmakt för dennes del genomföra tillträdet. Ett annat exempel är att mäklaren i slutskedet av förmedlingsprocessen kan kvittera ut köpeskillingen för säljarens räkning och sätta in den på dennes konto. Sådana åtaganden måste dock alltid vara begränsade och endast vara av formell betydelse samt får aldrig innefatta något som helst som parterna ännu så länge är oense om. Inte heller får de av mäklaren genomföras på sätt som att den andre parten har anledning att misstro mäklaren om dennes opartiskhet eller i övrigt strida mot god fastighetsmäklarsed (: eget inlägg). Fastighetsmäklaren får alltså inte ges en så omfattande fullmakt att hans ställning som opartisk mellanman kan ifrågasättas, eller att hans agerande i övrigt inte medges av god fastighetsmäklarsed.¹⁰⁹

7.3.1 Förbudet mot självinträde och fastighetshandel

En naturligt följd av skyldigheten att vara en opartisk mellanman och att förmedlingen är ett förtroendeuppdrag ligger att fastighetsmäklaren inte bör

¹⁰⁶ Zacharias s. 214 ff.

¹⁰⁷ Hellner II:I s. 206.

¹⁰⁸ FML 15 §. Mäklarens uppgift är alltså inte att "sälja" fastigheten. Ett uppdragsavtal som betecknas som ett försäljningsuppdrag och där det dessutom i avtalet anges att ansvarig mäklare fått i uppdrag att försälja fastigheten anses strida mot förbudet i fastighetsmäklarlagen för en mäklare att företräda köpare eller säljare som ombud, eftersom det av avtalets lydelse kan uppfattas som att mäklaren vid en försäljning skulle företräda säljaren som ombud, FMN:s uttalande i mars 2005, hämtat från FMN:s hemsida 2005-05-16 kl. 10:00.

¹⁰⁹ Tiberg s. 149 ff. se FMN:s beslut 2000-11-29:6, där mäklaren fungerade som ombud för köparen i Hyresnämnden, då en bostadsrättsförening vägrat köparen medlemskap, och därigenom ansetts bryta mot god fastighetsmäklarsed. (jfr även not 83 och 134)

sätta sig i sådana situationer som på något sätt kan rubba opartiskheten. Det finns en risk för att en mäklare vid förmedling av en närståendes fastighet kan komma att påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härigenom kan komma att äventyras. Förfarandet är således inte lämpligt. Därför finns det ett förbud mot självinträde, alltså ett förbud mot att mäklaren själv köper det objekt han tagit i uppdrag att förmedla.¹¹⁰ Det fanns inte i den gamla lagen från 1984. Där fanns dock en bestämmelse att mäklaren inte hade rätt till ersättning då han själv eller någon närstående till honom inträdde som köpare. I motiven till fastighetsmäklarlagen påtalas risken att mäklaren underlåter att redovisa andra spekulanter, till förmån för sig själv, eller helt åsidosätter marknaden genom att direkt själv lägga ett bud och att förmedlingen sker till underpris. 1984 års lag har då inte ansetts innehålla ett tillräckligt gott skydd för konsumenten. Mäklaren skall inte utnyttja sin ställning som yrkesman för att själv kunna förvärva objektet. Den mäklare som blir erbjuden ett uppdrag och själv är intresserad av fastigheten, måste antingen avböja att ta sig an uppdraget eller avstå från köp. Har mäklaren redan i uppdrag att förmedla fastigheten och han efter en tid inser att han själv har intresse att köpa, måste han avsäga sig uppdraget och ange skälen till detta, innan han går vidare i köpediskussionen. Detta gäller också då en till mäklaren närstående är intresserad av att lägga bud. Den förne uppdragsgivaren skall få en skälig tid för rådruum att besluta sig för att ev anlita en annan mäklare. Om han så gör får den intresserade mäklaren eller hans närstående istället vända sig till den nye mäklaren och avlägga sina bud där.¹¹¹

Mäklaren får inte heller förmedla objektet till någon närstående. Här görs i motiven en hänvisning till konkurslagens närståendebegrepp. Därav följer att till närstående typiskt räknas make/maka, syskon, släkt i rakt upp- eller nedstigande led, eller någon annan som står mäklaren ”särskilt nära”.¹¹² Mäklaren bör vara försiktig med att förmedla till en kollega. Är köparen en kollega bör den förmedlande mäklaren regelmässigt upplysa sin uppdragsgivare om förhållandet. Det är FMN:s uppfattning att även om kollegor inte direkt omfattas av lagens närståendebegrepp, ligger situationen väldigt nära och bör betraktas som en närståendesituation.¹¹³

Mäklaren skall enligt FML och Konsumentverkets riktlinjer för tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster

¹¹⁰ DsJu 1992:87 s. 67 f. se FML 13 §.

¹¹¹ Cervin och Sallnäs: s. 76 ff. I Mäklarsamfundets etiska regler 3.2 föreskrivs det att om mäklaren personligen eller någon närstående till honom förvärvar köper eller säljer fastighet skall i kontraktet intas att de är avtalspart. Skälen till förvärvet skall också anges samt skall det som bilaga fogas en av opartisk värderingsman utförd marknadsvärdering av fastigheten.

¹¹² 4:3 1 st KonkL. Jfr FMN:s beslut 1997-09-17 nr 20-2908-96. Mäklaren förmedlade en fastighet till sin dotters pojkvän. Där skulle sedan också dottern bo. Mäklarens agerande var klart inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Se även NJA 1988 s. 673 där en f d fru ansågs som närstående pga i fallet speciella omständigheter, och RH 1991:28, däri sägs att syskonbarn inte direkt omfattas av lagens ordalydelse, men kan anses som närstående om de står gäldenären ”personligen särskilt nära”.

¹¹³ Zacharias s. 379.

i konsumentförhållanden, då han själv valt att köpa fastigheten anmäla förvärvet med samtliga handlingar till FMN, för deras bedömning.¹¹⁴ Detta för att förbudet mot självinträde inte skall kunna kringgås.¹¹⁵ Underlåtenhet att upplysa om självinträde strider mot en uttrycklig bestämmelse i FML och resulterade i varning för mäklaren, men kammarrätten har funnit att rättssäkerhetsskäl talar för att otydligheten i lagstiftningen inte skall drabba en enskild mäklare som i övrigt följt FML och som agerat i enlighet med riktlinjerna. Varningen har därför i ett fall undanröjts.¹¹⁶ Fastighetsmäklarnämnden har efter det uttalat att "[...] närståendeförmedling i sig inte kommer att medföra varning om information lämnats i enlighet med Konsumentverkets riktlinjer. Utgångspunkten är dock fortfarande att förfarandet strider mot god fastighetsmäklarsed [...]"¹¹⁷.

Fastighetsmäklaren får inte heller i övrigt ägna sig åt någon förtroenderubbande verksamhet.¹¹⁸ Att t ex bedriva handel med fastigheter och saluföra sin egen fastighet i samband med sitt mäklarföretag är inte förenligt med mäklarens ställning som opartisk mellanman. Det gör ingen skillnad om mäklaren klart och tydligt separerar de båda verksamheterna. En sådan ställning i lagen motiveras av att en köpare som är intresserad av ett objekt till salu och vänder sig till den mäklare som marknadsfört det som så, skall inte behöva räkna med att objektet tillhör fastighetsmäklaren själv och att han därmed, till motsats från vad en mäklare kan förväntas, företräder sina egna intressen. Branschorganisationerna har kritiserat det faktum att även mäklarens egen bostad räknas till handel med fastigheter. FMN delar inte kritiken. Ännu så länge får mäklarna finna sig i att överlämna förmedlingen av den egna fastigheten till annan mäklare.¹¹⁹ Inte heller accepteras enligt mäklares syssla att för en husfabrikants räkning sälja eller förmedla husbyggnadssatser. FMN uttalar att "risken är uppenbar att mäklaren på något sätt försöker styra tomtspekulanterna att välja ett hus från den fabrikant som mäklaren representerar [...]"¹²⁰ Om huruvida nära samverkan mellan bank och mäklarföretag skall betraktas som en förtroende verksamhet och därmed inte vara tillåten, råder osäkerhet.¹²¹

¹¹⁴ 13 § 2st FML och KOVFS 1996:4: 11.2.

¹¹⁵ Cervin och Sallnäs s. 79.

¹¹⁶ KamR i Stockholm mål nr 6721-03.

¹¹⁷ FMN:s uttalande, hämtat från FMN:s hemsida 2005-05-16 kl. 10:00.

¹¹⁸ FML 14 §.

¹¹⁹ 1994/95:LU33 s. 16 f. se även FMN:s beslut 2000-11-29:2 och 2001-08-13:1. I båda fallen varnades därför att han, som ett led i sin yrkesverksamhet, marknadsfört sin egen bostad till salu på Internet. Se även beslut 2000-12-20:3. Jfr FMN:s beslut 2003-01-22:1, där mäklaren varnades för att ha förmedlat en bostadsrätt i den förening där han själv var medlem. Till samma slut kom FMN i bl a beslut 2004-11-17:1.

¹²⁰ Se FMN:s beslut 2001-02-14:4.

¹²¹ Zacharias s. 389 ff.

8 Mäklarens plikter i övrigt

Fastighetsmäklaren har idag i svensk gällande rätt även ett antal andra grundläggande skyldigheter. Dessa skall alla utföras i ljuset av FML 12 §, såsom den redovisats ovan. Det grundläggande för att mäklaren skall få bedriva sin förmedlingsverksamhet är att han är registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden i Stockholm.¹²²

8.1 Registrering¹²³

Varje fastighetsmäklare har en skyldighet att låta sig registreras hos Fastighetsmäklarnämnden (FMN).¹²⁴ På så sätt är mäklarna också föremål för tillsyn. Detta syftar till att i en rad olika avseenden upprätthålla god standard inom mäklarkåren. Advokater (som ju redan är underkastade kontroll genom medlemskap i Advokatsamfundet) och rena hyresförmedlare behöver inte vara registrerade.¹²⁵

För att registrering skall medges ställs krav på att personen ifråga inte är underårig, försatt i konkurs eller är underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt FB 11:7. Han skall också styrka att han har en ansvarsförsäkring¹²⁶ som täcker den ev skadeståndsskyldighet han kan drabbas av om han åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen samt att han har erforderlig utbildning.¹²⁷ Småhuskommittén ansåg i sin utredning att ansvarsförsäkring för mäklaren utgör ett värdefullt komplement till det skydd för konsumenter och andra som kommittén ville åstadkomma genom

¹²² Tidigare gällde att mäklaren skulle låta sig registreras hos Länsstyrelsen.

¹²³ FML 5-6 §§. Närmare föreskrifter om ansökningsförfarandet och avgifter finns i Fastighetsmäklarförordningen, FMFo, (1995:1028).

¹²⁴ HD har i NJA 2000 s. 629 poängterat att den som anlitar en mäklare förväntar sig och skall kunna förvänta sig att mäklaren är registrerad, har den utbildning som krävs och också kan förvänta sig ett professionellt utförande av uppdraget.

¹²⁵ Att uppmärksamma är dock att om en advokat yrkesmässigt förmedlar fastigheter, är han visserligen inte under krav för registrering men väl omfattas hans utförande av uppdrag av och kan prövas enligt FML.

¹²⁶ Riktvärdet ligger på ca 1,5 miljoner kr (se FMFo 11§) och försäkringspremien betalas vanligen av arbetsgivaren om man är anställd. Förekomsten av ansvarsförsäkring motiveras starkt av konsumenthänsyn och syftet är att tillgodose en skadelidandes behov att *faktiskt* erhålla ersättning för skadan man lidit. (SOU 1981:102 s. 232)

¹²⁷ Idag finns det en högskoleutbildning i fastighetsförmedling (80p) på ett antal orter i Sverige, där man läser ekonomi, juridik, värdering, byggnadsmaterial m m. I denna utbildning ligger också en obligatorisk praktik på minst 10 veckor. Den ordnar man själv. Det anordnas också en uppdragsutbildning för de som t ex sedan innan har verkat som mäklarassistenter. Branschorganisationerna har vidare fortbildningar och kurser. Nämnden kan om särskilda skäl föreligger bevilja undantag från de krav på utbildning som finns. Kravet på tillfredsställande utbildning kan anses uppfyllt även då man haft sådana uppgifter inom ett mäklarföretag som starkt anknyter till fastighetsförmedling även om de varit av mer administrativ karaktär. I fall där sökandens utbildningsbevis var 14 år gammalt och då han inte fört något bevis för att han ändå hade hållit sina kunskaper aktuella, ansåg KamR registrering ej kunde beviljas, RÅ 1999 ref. 189.

de civilrättsliga regler och föreskrifter om registrering som kommittén föreslog. Det torde dock inte vara tillräckligt att mäklaren tecknar ansvarsförsäkring eftersom de oseriösa mäklare som ev förekommer inte sällan underlåter att teckna erforderlig ansvarsförsäkring. För att säkra att den person som blir drabbad av skada på grund av mäklarens förmedlingsverksamhet, inte bara blir berättigad till ersättning utan också får ut den ersättningen gjordes ansvarsförsäkringen obligatorisk. Avsaknad av en försäkring innebär att registreringen omedelbart återkallas och att det finns grund att jämka ev provisionsanspråk.¹²⁸

Vidare skall personen inneha avsikten att vara yrkesverksam som mäklare, vara redbar samt också i övrigt vara lämplig för yrket. I motiven till 1984 års FML anges det angående denna allmänna lämplighet att det inte är fråga om egenskaper såsom fallenhet för yrket utan att det snarare gäller om mäklaren är "en redbar och är en seriös yrkesutövare". Det anges också att tanken inte skall vara att myndigheten vid en inkommande registreringsansökan skall göra några mer ingående efterforskningar och att det största värdet ligger i möjligheten att återkalla registreringen, om en mäklare missköter sina uppgifter på så vis att han kan anses som olämplig. Detta synsätt skulle medföra en smidig övergång för de mäklare som vid lagens ikraftträdande redan var yrkesverksamma. Därför ställdes kraven relativt lågt.¹²⁹ Utgångspunkten inför 1995 års lag blev en helt annan. Myndighetens registreringsärenden gällde nu nästan enbart registrering av nyutbildade mäklare och bara en liten del gällde de som blivit av med sin registrering och ville ansöka på nytt.

Idag finns ett uttryckligt redbarhetsrekvisit i lagtextens 6 § 1 st 5 p, vilket alltså innebär en skärpning från tidigare. Ett sådant markerar att den allmänna lämplighetsbedömningen svarar mot de krav som bör ställas på en fastighetsmäklare med tanke på den ansvarsfulla ställning som han intar gentemot parterna i en bostadsaffär. Om det vid prövningen framkommer tveksamheter om den sökandes lämplighet skall registrering beviljas endast om den samlade bedömningen i ärendet medger det.¹³⁰ Vid den allmänna bedömningen gäller fortfarande att det inte är fråga om egenskaper såsom fallenhet för yrket, men att det mycket väl underlättar om det är så. Prövningen avser sökandens allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet, även i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning eller amortering av skulder eller ränta eller annan misskötsel i ekonomiska angelägenheter kan ge anledning till tvekan om sökandens lämplighet som fastighetsmäklare.¹³¹

¹²⁸ SOU 1981:102 s. 232.

¹²⁹ Prop.1983/84:16: s. 10 och 30 ff.

¹³⁰ DsJu 1992:87 s. 49.

¹³¹ Prop. 1994/95:14 s. 35 och 66 ff. se RÅ 1993 ref. 48, där sökanden nekades registrering då ett av honom ägd bolag var försatt i konkurs och han haft betalningsansvar för obetalda skatter och sociala avgifter. Även RÅ 1999 ref. 24 där mäklaren också hade skulder, bl a pga att han gått i borgen för en köpare. Det anfördes att trots att mäklaren varit prickfri i sin yrkesutövning under lång tid ansågs hans ekonomiska angelägenheter vara så allvarliga att hans registrering skulle återkallas. Jfr FMN:s beslut 2001-09-12:1, där

Referenser om sökandens lämplighet och kunskap är därmed inte att förkasta. För detta ändamål innebär dagens förekomst av praktik i samband med utbildningen en viktig utgångspunkt (eget inlägg).

Vill den registrerade mäklaren av någon anledning upphöra med sin verksamhet skall han anmäla detta till Fastighetsmäklarnämnden och begära avregistrering.¹³²

8.1.1 Något om oregistrerade medhjälpare

När en säljare eller köpare tar kontakt med en mäklare har han rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en duktig och opartisk förmedlare. Eftersom en fastighetsmäklare för att få utöva yrket yrkesmässigt måste vara registrerad uppkommer frågan ofta om huruvida och i vilken omfattning mäklaren får ta en oregistrerad medhjälpare, t ex en mäklarassistent till hjälp vid en visning. Att göra detta kan underlätta mycket praktiskt arbete i tider med många inkommande objekt och visningar (: eget tillägg). Saken har varit aktuell länge och berördes redan i förarbetena inför 1984 års lag. Det uttalades att det i mäklarens verksamhet av allt att döma kan finnas uppgifter som formellt inte behöver utföras av mäklaren själv utan mycket väl kan överlåtas till en oregistrerad kollega. Den som utför sådana begränsade uppgifter enstaka gång kan inte betraktas som fastighetsmäklare. Då den oregistrerade medhjälparen istället uppträder som mäklare och utför de arbetsuppgifterna, och den egentliga mäklaren endast formellt svarar för förmedlingsuppdraget uppkommer däremot situationen att den oregistrerade mäklaren klassas som mäklare enligt FML och är underkastad registrering.¹³³ Enligt 1995 års mäklarlag är det heller inte fel av en mäklare att låta en oregistrerad medhjälpare bistå honom vid t ex en visning. Det är tillåtet att i enstaka fall låta mäklarassistenten genomföra en visning men assistenten bör inte utföra de mer grundläggande uppgifterna, t ex ta hand om kontraktsskrivningen eller medverka vid förhandlingen av ev villkor för överlåtelsen eller priset (: eget tillägg). Utnyttjandet av hjälp bör heller inte ske då det rör sig om en riktad visning, dvs då endast ett fåtal, i förväg inbokade, spekulanter kommer. Utrymmet för delegering av arbetsuppgifter är sålunda, inte minst med hänsyn till den enskilde konsumenten, mycket begränsat. Det skall hela tiden framgå utåt att assistenten endast är medhjälpare och uppfattas som ett bud för mäklaren, och inte som ansvarig för förmedlingen.¹³⁴ Detta kan lättast låta sig göras genom en enkel upplysning eller presentation (: eget tillägg). Överlag bör gälla att uppgifterna skall delegeras till medhjälparen i varje

nämnden nöjde sig med att till mäklaren utdela en varning, men betonade att om han inte bättrade sina ekonomiska angelägenheter kunde avregistrering komma i fråga.

¹³² FMFo 5 §.

¹³³ Prop. 83/84:16 s. 30 ff.

¹³⁴ Att det inte är godtagbart att helt överlåta visningar till oregistrerade medhjälpare, särskilt inte om det rör sig om en riktad (sluten) visning framgår av FMN:s beslut 2000-01-26:5 och 2000-11-29:6. (jfr även not 109)

enskilt fall och att fastighetsmäklaren själv måste ha kontroll och vetskap över utförandet så att han vid behov kan ingripa.¹³⁵

Även om användandet av en oregistrerad medhjälpare har praktiska fördelar, framför allt tidsfördelar, kan det också skapa problem. Som sagts ovan är det mycket viktigt att köpare och säljare kan förvänta sig att personen framför dem är väl insatt i objektet. Det kan i olika sammanhang uppkomma frågor kring objektet som endast kan hanteras av någon med mäklarens speciella kunskaper eller erfarenhet. Det är aldrig bra att en medhjälpare ger felaktiga svar på frågor från presumtiva köpare. Det kan skapa konflikter och tvister i efterhand. Parterna kan helt enkelt gå in i affären med felaktiga förutsättningar. Inte heller är det bra att inte kunna ge tydliga och klara svar på de frågor som ställs. Den här situationen är inte ovanlig, och det är mycket möjligt att presumtiva köpare skräms bort i en sådan situation (: eget tillägg).

Eftersom mäklaruppdraget är ett personligt uppdrag *bör* sammanfattningsvis oregistrerade medhjälpare användas med försiktighet. Mäklaren säljer en kvalificerad yrkestjänst och den som ingår ett uppdragsavtal med en mäklare har rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsförmedlare. Mäklaren ansvarar inom ramen för god fastighetsmäklarsed mot både säljare och köpare oavsett om han utför allt arbete själv eller om han väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag.¹³⁶ God fastighetsmäklarsed medger dock användandet i ovan sagda omfattning (: eget tillägg).

8.1.2 Varning eller återkallande av registrering?¹³⁷

Under tiden en fastighetsmäklare är yrkesverksam kan en omständighet inträffa, med eller utan direkt samröre med hans förmedlingsverksamhet, som gör att förtroendet för honom som mäklare rubbas. Det finns två olika situationer av sanktioner som kan drabba fastighetsmäklare som på något sätt inte sköter sig.

FMN skall återkalla registreringen då mäklaren inte längre uppfyller förutsättningarna för registrering (se ovan i avsnitt 7.1)¹³⁸, inte betalat årlig registreringsavgift¹³⁹ eller åsidosätter sina skyldigheter enligt FML i övrigt. Beslutet om återkallelse gäller omedelbart och dess ingripande kan inte

¹³⁵ Prop. 1994/95 s. 45.

¹³⁶ se FMN:s beslut 2002-09-18:7.

¹³⁷ FML 8-9 §§.

¹³⁸ Att återkalla en registrering pga bristande utbildning eller därför att mäklaren är underårig torde dock knappast bli aktuellt. Mäklaren kan inte vara underårig eftersom han då aldrig skulle ha beviljats registrering. Utbildningsgrunden och kraven på fortbildning inom branschen idag torde också förhindra återkallelse på sistnämnda grund. Se även Zacharias s. 109 f.

¹³⁹ enligt FMFo 4 §, f n 1700 kr om året (höjs i juli 2005 till 2000 kr enl. uppgift från FMN).

fördröjas genom att beslutet överklagas.¹⁴⁰ Vid återkallelse av registrering förväntas mäklaren avveckla sina uppdrag och han har ingen rätt att fullfölja sina pågående förmedlingsuppdrag.¹⁴¹ Beslutet om återkallelse av registreringen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Då registreringen måste återkallas har förtroendet för mäklaren påverkats allvarligt. Förutsättningarna för den bedömningen ter sig lite annorlunda än den som görs vid en nyregistrering. Det finns ju i regel ett större och därmed ett bättre beslutsunderlag när mäklaren redan har varit yrkesverksam. Utgångspunkten för bedömningen bör dock vara densamma som vid nyregistrering. Möjligheten att återkalla en registrering bör dock användas något mer restriktivt än den att vägra en registrering och av det kan slutas att de omständigheter som inträffat måste vara av det mer allvarliga slaget för att innebära att registreringen helt återkallas. Sådana omständigheter kan t ex vara bedrägerier och ekonomisk brottslighet. Omständigheterna skall dock inte ensamma ses som en anledning till återkallelse utan ses i samband med faktorer som hur länge mäklaren varit verksam samt hur han skött sina uppdrag under den tiden. Helhetsbedömningens princip skall alltså inte heller här frångås och det är viktigt att hålla i minnet det övergripande syftet med bedömningen; omsorgen om parterna och att verka för en god standard inom mäklarkåren. Mäklarens personliga intresse i saken får inte ges så stora proportioner att detta överhängande syfte frånses. Så har mäklare varnats för brott mot god fastighetsmäklarsed, pga medverkan vid ”svarta pengar” vid lägenhetsaffär samt som tidigare nämnts vid omfattande skuldsättning.¹⁴²

Anses det tillräckligt varnas istället mäklaren. Vid ringa förseelse, alltså då utfärdande av varning verkar alltför strängt, underlåts påföljd helt. Då valet mellan att utfärda varning och att helt underlåta påföljd skall göras, bör bedömningen endast avse den anmärkning som riktats mot mäklaren och ingen hänsyn skall tas till sådant som ev kan föranleda återkallelse.¹⁴³ Varning skall endast förekomma då omständigheterna som beslutet stödjer sig på är otvetydiga.¹⁴⁴ Detta ”bättre att fria än fälla”-koncept avspeglar sig dock inte i FMN:s praxis. FMN tenderar att utfärda varning vid varje

¹⁴⁰ Zacharias s. 135. RegR framhåller dock i RÅ 1997 ref. 242 att en överinstans beslut att upphäva FMN:s beslut om återkallelse av registrering gäller direkt och skall också gå ut i tillämpning direkt.

¹⁴¹ se TingsR domskäl i RH 1999:81. Dock bör mäklaren meddela och rådgöra med sin uppdragsgivare och ev anvisad köpare om hur affären vidare skall hanteras. Jfr FMN:s beslut 1998-01-21 nr 20-3502-96, där mäklaren efter att hon slutat på firman innan köpet i fråga avslutats, ansågs ha brutit mot god fastighetsmäklarsed eftersom hon underlåtit att göra just detta. Se även FMN:s beslut 2004-05-12:1, där mäklaren omgående och utan att informera sin uppdragsgivare överlät förmedlingsuppdraget till en annan mäklare. Mäklarna tilldelades en varning.

¹⁴² Zacharias s. 107 f. och 113. I förarbetena till 1984 års lag nämns att registreringen bör återkallas när brott sker under utövandet av mäklarverksamheten. Detta utesluter dock inte att registreringen återkallas då brottet äger rum inom annan av mäklarens verksamhet, trots att själva mäklarsysslan sköts prickfritt av honom.

¹⁴³ DsJu 1992:87 s. 87.

¹⁴⁴ Zacharias s. 108 not 246, se vidare RÅ 1996 ref. 83.

tillfälle då mäklare överträtt någon av FML:s bestämmelser. Detta menar Zacharias är en ogynnsam utveckling eftersom varningspåföljdens flitiga användande leder till bristande respekt för sanktionen men också för FMN:s funktion och verksamhet. I synnerhet förlorar tillsynsmyndigheten i respekt av mäklarkåren.¹⁴⁵

8.1.3 En straffbestämmelse

Enligt den gamla mäklarlagens 8 § kunde länsstyrelsen vid vite förelägga mäklaren som yrkesmässigt förmedlade fastigheter utan att vara registrerad att upphöra med denna sin verksamhet. Att fullfölja ett vitesföreläggande mot en oregistrerad mäklare visade sig vara en utdragen process eftersom mäklarna själva (fullt förståeligt: mitt tillägg) inte samarbetade utan undandrog sig delgivningar. Förfarandet var därtill omständigt i sig. I de nya reglerna har lagstiftaren gått steget längre. Efter påtryckningar från flera håll och med tanke på de risker som oregistrerade mäklare utsätter sina kunder för, kriminaliserades verksamhet som bedrivs utan registrering.¹⁴⁶

Agerar personen uppsåtligt som fastighetsmäklare utan att vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden kan han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader, 10 § FML. Har tillsynsmyndigheten anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i fastighetsmäklarlagen skall den anmäla detta till allmän åklagare.¹⁴⁷ Bestämmelsen tar sikte på den faktiska verksamheten och riktar sig till den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara registrerad och det spelar ingen roll om verksamheten (ännu) har resulterat i några slutförda förmedlingsuppdrag. Det som krävs är att den icke tillåtna verksamheten *går ut på att* handlägga förmedlingsuppdrag. Det kan därvid vara fullt tillräckligt att någon på något sätt marknadsför objekt till salu och eftersöker uppdrag, därtill att detta sker yrkesmässigt, eller att benämningen registrerad fastighetsmäklare används. Bedömningen om yrkesverksamheten skall ske i enlighet med 6 § (paragrafen innehållande förutsättningarna för beviljad registrering) och med fördel bör en helhetsbedömning tillämpas.¹⁴⁸ Härvid ligger det inte långt ifrån att sluta sig till att de oregistrerade medhjälpare om omtalats i föregående avsnitt 7.1.1, då de arbetar alltför självständigt och själva åtar sig förmedlingsuppdrag, kan bli föremål för ett straffrättsligt ansvar.¹⁴⁹

¹⁴⁵ Zacharias s. 112. Min begränsade erfarenhet säger mig detsamma.

¹⁴⁶ DsJu 1992:87 s. 43.

¹⁴⁷ FMFo 7 §. Se bl a FMN:s beslut 2002-11-06:11 och 2004-12-15:1. Märk väl att fastighetsmäklare ännu så länge inte är någon skyddad titel. Mäklarsamfundet m fl för dock fram frågan för diskussion.

¹⁴⁸ Prop. 1994/95 s. 30 och 72 f.

¹⁴⁹ Prop. 1994/95:14 s. 43 f. Oregistrerade medhjälpare som agerar just som sådana omfattas dock som huvudregel inte av straffbestämmelsen. Dessa fall konstituerar istället tillsynsfall under FMN.

8.2 Hantering av klientmedel och handpenning

En handpenning betalas i ett rättsförhållande i vilket mäklaren inte är part., Det är således säljaren och köparen som skall komma överens om vad som skall ske med handpenningen. Handpenningen betalas av köparen och erläggs vanligen till mäklarens klientmedelskonto. Beloppet är i slutändan avsett för säljaren.¹⁵⁰ Inbetalningen kan sägas utgöra ett bevis för köparens seriositet, förmåga och intention att senare betala hela köpeskillingen (: eget tillägg).¹⁵¹ Ett speciellt klientmedelskonto alternativt ett gemensamt konto för alla inkommande handpenningar kan användas, men om det inte rör sig om onormalt stora summor torde det senare torde vara det vanligaste. Det skall tydligt anges att de inestående medlen rör sig om klientmedel. Där skall pengarna på bästa sätt förräntas och hållas avskilda, med hänsyn till skyddandet från fastighetsmäklarens borgenärer. Det ställs dock inget krav på att medlen från flera olika uppdragsgivare skall hållas speciellt avskiljda från varandra.¹⁵² Även om pengarna skall betalas in på mäklarens klientmedelskonto innebär detta inte att mäklaren är skyldig att driva in pengarna. Sker inte inbetalningen i tid eller inte alls skall han naturligtvis, i ljuset av sin omsorgsplikt, upplysa säljaren om detta. Fastighetsmäklaren kan inte göra gällande någon självständig rätt till handpenningen och har inte heller någon rätt till den ränta som löpt på beloppet. Så snart ett bindande avtal kommit till stånd skall handpenningen utan dröjsmål betalas ut till säljaren eller återbetalas till inbetalaren (köparen), om ett avtalsvillkor inte uppfylls, om han inte har fått parternas uppdrag att förvalta den.¹⁵³ Det kan ligga i både säljarens och köparens intresse att handpenningen inestår hos mäklaren till dess att det finns ett bindande köp för handen. Detta är vanligt t ex vid villkorade köp, då köparen har rätt att begära återgång av

¹⁵⁰ Med klientmedel menas pengar överlämnade till mäklaren som han innehar med redovisningsskyldighet. Den vanligaste gruppen är handpenningen (däri räknar jag den del som utgör mäklarens provision), men begreppet inbegriper också förskott för utlägg eller mellan parterna tvistiga belopp, som förvaras av mäklaren i väntan på överenskommelse om t ex avdrag på köpeskillingen samt omhändertagande av pantbrev. Vissa situationer inbegriper en risk att affären inte slutligen genomförs. I väntan på att ett villkor för försäljningen har uppfyllts, t ex att köparen skall i sin tur få sålt sin nuvarande bostad, kan handpenningen därför för en tid behövas "hållas svävande". Mäklaren skall i sådana situationer, i ljuset av rådgivningsplikten och god fastighetsmäklarsed, upplysa parterna om innebörden av och fördelen med att beloppet ändå deponeras.

¹⁵¹ Handpenningen utgör vanligen 10 procent av köpeskillingen, men mäklaren bör verka till överenskommelse som tryggar att den åtminstone motsvarar ett skadeståndsanspråk som kan bli aktuellt vid köparens ev kontraktsbrott. FMN anser dock att man bör undvika att formulera generella klausuler innebärande detta. Se FMN:s beslut 1997-05-14 nr 20-332-97.

¹⁵² FML 12 § 3 st. Jfr lag (1944:181) om redovisningsmedel.

¹⁵³ FML 12 § 2 st. Se NJA 2001 s. 292, där frågan gällde om mäklaren var skyldig att betala handpenningsbeloppet åter till köparen, trots att tvist rådde mellan köpare och säljare om rätten till hävning av avtalet. Mäklaren hade dessförinnan redan, trots köparens hävning, redovisat handpenningen till säljaren. Mäklaren ansågs skyldig att betala beloppet åter till köparen. Vanligen lyfter först mäklaren, enligt avtal, ur handpenningen sin provision och betalar resterande belopp till säljaren. Här är det viktigt att redovisa genom en (korrekt daterad) kvittens eller liknande, se FMN:s beslut 1997-04-28 nr 20-2364-96 och beslut 2001-04-11:9 (se även not 65).

köpet om vissa i förväg bestämda omständigheter inträffar. Mäklaren skall vid behov ta upp frågan med parterna. Först när säljaren och köparen blivit ordentligt informerade bör mäklaren ta emot ett uppdrag att förvalta handpenningen.¹⁵⁴ Skall pengarna inte av någon anledning betalas ut direkt skall mäklaren från parterna inhämta ett särskilt godkännande, en särskild handling, om att han så länge kan inneha dem på det avsedda kontot och han kan inte hävda någon sådan rätt enbart utifrån en förtryckt klausul i det ursprungliga uppdragsavtalet.¹⁵⁵

Hanterandet av klientmedel och handpenning är lika mycket fråga om omsorgsplikt och opartiskhet som om god fastighetsmäklarsed och stora krav ställs härvid på mäklaren. Förmedlingsuppdraget är som tidigare nämnts ett personligt uppdrag. Mäklaren är också personligt ansvarig för de pengar som mottagits av honom med redovisningsskyldighet. Hänvisar en mäklare, som är anställd, sina spekulanter till firmans (arbetsgivarens) klientmedelkonto, och händer t ex det att firman går i konkurs eller arbetsgivaren försöker inestående kapital, är mäklaren fortfarande redovisningsansvarig gentemot parterna i affären avseende de inbetalda pengarna.¹⁵⁶

8.3 Spekulanter och budgivning

När det finns mer än en intressent för ett objekt kommer en budgivning till stånd. Bestämmelser om hur en budgivning skall gå till och mäklarens skyldigheter i samband med denna finns inte i lag, utan stödjer sig på motivuttalanden, rekommendationer från myndigheter och andra allmänna principer. Det åligger mäklaren att gå igenom med säljaren hur han vill att budgivningen skall gå till och höra efter hans önskemål. Det kan förekomma budgivning i öppen eller sluten form, där öppen verkar vara den allra vanligaste. Vid den öppna avger spekulanterna fortlöpande sina bud och motbud. Då de inom en viss tid avlämnar ett skriftligt bud, utan att få reda på de andra spekulanternas bud, talar vi om en sluten budgivning. Säljaren kontrollerar i båda fallen budgivningen och avgör när den är avslutad. Mäklaren bär som huvudregel inte något ansvar för vilket bud som av säljaren slutligen antas, utan det är just säljaren som själv bestämmer vem han vill sälja till. Mäklaren skall endast ha en rådgivande roll, inte en påverkande, och sköter det praktiska runt förfarandet. Det innebär också att omsorgsplikten skall iaktas och att mäklaren agerar i enlighet med god fastighetsmäklarsed (: eget tillägg). Mäklaren har *faktiskt* ett ansvar för att uppdragsgivaren får en ekonomiskt vederhäftig part som medkontrahent som har möjlighet att fullfölja avtalet. I en situation där mäklaren vet eller

¹⁵⁴ Prop. 1994/95:14 s. 55 och 76.

¹⁵⁵ FMN:s beslut 1998-03-11 nr 4-1271-97, där mäklaren genom sin underlåtenhet att upprätta särskilt depositionsavtal fick se sin registrering återkallad. LänsR mildrade senare beslutet till och tilldelade mäklaren varning. Se även beslut 2004-02-25:3, där mäklaren varnades för att ha underlåtit att inhämta båda parternas samtycke till deponering av handpenningen. Dessutom hade säljaren endast avgivit ett muntligt godkännande.

¹⁵⁶ Zacharias s. 166 f. och 243 f. se dom 2000-09-06 i Svea HovR mål T 3317-99.

har anledning att tro att en spekulant inte kommer att bli beviljad lån eller inte i övrigt kommer att klara av de kostnader som förvärvet innebär, och därför kan förväntas dra sig ur affären kan det vara på sin plats att mäklaren påtalar detta till säljaren. Mäklaren bör även uppmärksamma köparen på detta och avråda honom att ingå ett avtal som han inte kan fullfölja.¹⁵⁷

Mäklaren har en grundläggande skyldighet att verka för det bästa budet och att till säljaren omedelbart korrekter förmedla alla inkommande bud.¹⁵⁸ Så länge det inte finns ett påskrivet köpekontrakt skall alltså alla bud redovisas, även de sent inkommande.¹⁵⁹ Köparen (liksom säljaren) är ju inte bunden innan köpeavtalet är påskrivet.¹⁶⁰ Just över förhållandet om huruvida alla bud redovisats och i övrigt hur den gått till uppkommer ofta tvister. Svensk fastighetsförmedling har framfört i ett yttrande till Justitiedepartementet att det kan vara skadligt för affären att mäklaren till säljaren framför rena skambud.¹⁶¹ FMN:s praxis är dock tydlig: mäklaren skall inte själv avgöra vilka spekulanter som är intresserade utan överlåter detta till säljaren. Ett motsatt agerande strider klart mot omsorgsplikten och god fastighetsmäklarsed i övrigt och skall resultera i en varning.¹⁶² Då budgivningen är avslutad och en spekulant har valts meddelas detta till denne. Vanligtvis blir det den spekulant som bjudit högst i en budgivning, men man kan också tänka sig andra lösningar. Spekulanterna har ingen vidare rätt att under budgivningen eller efter få reda på namnet eller antalet på andra spekulanter utan får endast ta del av det högsta budet, så de kan lägga ett lämpligt motbud.¹⁶³

Förekomsten av spekulanter samt deras bud skall av mäklaren föras in i en särskild spekulantlista. Listan skall kunna överlämnas till uppdragsgivaren för att han på så sätt får en överblick av intresset för hans fastighet.¹⁶⁴ Spekulantlistan har också en viktig funktion för mäklarens provision i situationer med konkurrerande anspråk på mäklarprovision (se ovan avsnitt 9.5). Den utgör i sådana situationer bevismaterialet för vilka spekulanter mäklaren har haft kontakt med och anvisat sin uppdragsgivare.

¹⁵⁷ Zacharias s. 315. se vidare ARN 2/86 och ARN 10/94.

¹⁵⁸ Se FMN:s beslut 2003-08-27:4.

¹⁵⁹ FMN har uttalat att säljaren har rätt att få ta del av samtliga bud och det åligger en mäklare att ta kontakt med en spekulant som lämnat sitt namn och telefonnummer, trots att säljaren redan hittat en köpare, men innan kontraktet har skrivits. Den omständigheten att spekulanten har lämnat sitt namn och telefonnummer gör att han kan betraktas som seriös. Se FMN:s beslut 2002-05-29:2.

¹⁶⁰ Grauers s. 72.

¹⁶¹ Åsikter om att sk ”falska bud” avläggs för att trissa upp priserna är också kritik som avges mot budgivningarna. se FMN:s beslut 2000-11-29:3, där mäklaren motarbetat en spekulant i hans försök att höja sitt bud genom att inte berätta om det ännu så länge högsta budet. Mäklaren varnades.

¹⁶² FMN:s beslut 1996-08-28 nr 20-1047-95 och 1998-03-11 nr 4-1672-97.

¹⁶³ FMN:s beslut 1998-04-11 nr 4-3256-97 och även 2000-11-29:3 (se bl a not 161 ovan).

¹⁶⁴ Att inte ha lämnat ut listan till uppdragsgivaren har av FMN ansetts strida mot god fastighetsmäklarsed och har resulterat i en varning. Då det inte finns några spekulanter och därmed heller ingen spekulantlista skall mäklaren se till att uppdragsgivaren är på det klara med detta. Zacharias s. 237. se vidare FMN:s ärende 2000-11-01:8 nr 4-80-00.

8.4 Upplysnings- och kontrollskyldighet

Mäklaren har genom sin utbildning god kunskap i fastighetsrätt, skattefrågor, fastighetsvärdering och om byggnader i övrigt och han skall också i sin verksamhet utnyttja de kunskaper han har.¹⁶⁵ Detta är en stor fördel för de kunder som inte själva är så insatta. Även om det inte krävs att mäklaren uppträder som sakkunnig (som en besiktningsman: eget tillägg) skall han ändå tillämpa sina kunskaper för att ge parterna så goda och rättvisande upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har betydelse för överlåtelsen. Mäklaren skall också verka för att säljaren lämnar de uppgifter som köparen kan behöva inför förvärvet, och också för att köparen innan köpet låter besiktiga fastigheten.¹⁶⁶ Härvid skall han påtala fördelar och nackdelar med en jordabalksbesiktning. Det ovan sagda betyder dock inte att mäklaren skall helt utan vidare lämna ut handlingar eller avslöja viktig och eller känslig information om sin uppdragsgivare till spekulanten utan sin uppdragsgivares medgivande.¹⁶⁷

Det ställs alltså krav på att mäklaren skall upplysa köparen om fel och brister som mäklaren med hänsyn till omständigheterna och hans särskilda erfarenhet har anledning att misstänka, t ex genom tidigare försäljningar av liknande fastigheter.¹⁶⁸ Däri ligger även att redovisa rätt bostadsyta eller månadsavgift samt att komma fram till rätt utropspris.¹⁶⁹ Särskilt i Stockholm eller andra populära områden, kan ett fel på endast ett fåtal kvm göra stor skillnad på priset (: eget tillägg). I motiven diskuteras gränserna för hur mycket mäklaren är skyldig att kontrollera säljarens uppgifter om t ex yta. Normalt föreligger ingen sådan skyldighet, men har mäklaren anledning att tro att en uppgift är felaktig, bör han undersöka saken närmare, innan uppgiften vidarebefordras. Det krävs dock inte att han bokstavligt går ner på golvet och mäter. När det gäller månadsavgiftens storlek bör mäklaren kontakta företrädare för föreningen för kontroll samt närmast

¹⁶⁵ se RH 2000:82, där mäklaren genom att underlåta att informera köparen om problemen med och osäkerheten kring en ”oäkta” bostadsrätts rättsliga status ansågs ha handlat i trid med god fastighetsmäklarsed. Jfr även NJA 1987 s. 692, där en värderingsman ställdes ansvarig för ett utav honom felaktigt utförd värderingsintyg, som i sin tur hade legat till grund för annat rättsförhållande och orsakat felaktigheter däri och NJA 1957 s. 621, där en praktiserande jurist underlät att finna svar i den för honom välkända ”Östen Undéns sakrätt” och han därigenom varit försumlig i utövandet i sitt uppdrag.

¹⁶⁶ FML 16 §.

¹⁶⁷ FMN: beslut 1998-05-27 nr 4-2404-97.

¹⁶⁸ Prop. 1983/84:16 s. 14.

¹⁶⁹ Mäklarsamfundet går ut hårt mot de sk lockpriserna, dvs att mäklarna använder sig av utropspriser som ligger väsentligt lägre än marknadspriset. Detta har blivit ett stort ökande problem, särskilt i storstadsområdena och i synnerhet i Stockholm, och strider mot god fastighetsmäklarsed såväl som mot god marknadsföringsed. Spekulanter som egentligen inte har råd att köpa kommer lockas till visningarna för att mäklarna skall kunna ”visa upp” fulla visningar. MSF hotar med avstängning ör de mäklare som fortsätter att använda sig av lockpriser (: mitt referat). se *Mäklare hotas av uteslutning för alltför lågt pris*, artikel i Sydsvenska Dagbladet 2005-05-11 s. D2. se även FMN:s beslut 2002-11-06:3, där mäklaren varnades för att i sin annonsering gått ut med ett pris som var långt under det marknadsmässiga. Nämnden poängterar att ett sådant strider mot god fastighetsmäklarsed, eftersom det vilseleder intressenter.

innan tillträdet, dvs vid slutuppgörelsen på (vanligen) köparens bankkontor, åter kontrollera att ingen förändring skett.¹⁷⁰

Mäklaren har också en skyldighet att kontrollera vem som är fastighetens rättmätiga ägare och som har rätt att förfoga över den samt vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten.¹⁷¹ Detta görs lättast genom att inhämta ett fastighetsutdrag, vilket görs direkt i mäklarens datasystem. Dessa (korrekta: eget tillägg) uppgifter skall sedan finnas med i den skriftliga objektsbeskrivningen (se nedan avsnitt 11.4.2). Står endast den ene maken som registrerad ägare i registret skall mäklaren inhämta ett i en särskild handling underskrivet godkännande av make, att den andre maken ges rätt att sälja fastigheten. Att det också är lika viktigt att inhämta sambos medgivande till en försäljning framgår av FMN:s avgöranden.¹⁷²

8.4.1 Handlingsplikt¹⁷³

Fastighetsmäklaren har också en skyldighet att verka för att parterna träffar en överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Vanligen skall han också upprätta de handlingar som behövs. Även denna bestämmelse hänger samman med upplysnings- och rådgivningsplikten. Mäklaren skall dels upprätta ett skriftligt köpekontrakt (överlåtelseförklaring) dels ett skriftligt köpebrev, som är det slutgiltiga kvittot på genomförd affär och som köparna sedan skall använda som underlag för sin lagfartsansökan. FMN har uttalat att syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. Vid utformningen av en klausul i ett köpekontrakt har mäklaren därför ett självständigt ansvar för klausulens utformning och det står i strid med god fastighetsmäklarsed att medverka till utformningen av en oklar klausul.¹⁷⁴

¹⁷⁰ Prop. 1983/84:16 s. 14, 37 ff. och 56 ff. se NJA 1997 s. 667, där mäklaren inte ansågs ha åsidosatt sina förpliktelser genom att inte kontrollera uppgiften han fått om lägenhetsytan. Det rörde sig här om en äldre fastighet, där exakta uppgifter om ytan ofta saknas och därtill hade mäklaren förlitat sig på ett utfört värdeutlåtande. jfr NJA 1991 s. 725, där mäklaren blev skadeståndsskyldig då han inte kontrollerat säljarens lämnade uppgift, trots att köparen ifrågasatt den och säljaren var undvikande i sitt svar. Se även FMN:s beslut 2001-10-24:1, där nämnden i sin bedömning antyder att när avvikelser mellan lämnad uppgift och den verkliga ytan är relativt stor, speciellt i en liten lägenhet, bör en mäklare, med hänsyn till sin erfarenhet, ställa sig tveksam till den lämnade uppgiftens riktighet.

¹⁷¹ FML 17 §.

¹⁷² FMN:s beslut 2000-11-29:8.

¹⁷³ FML 19 §.

¹⁷⁴ FMN:s uttalande i mars 2005, hämtat från FMN:s hemsida 2005-05-16 kl. 10:00. se även NJA 1997 s. 127 (I och II) däri mäklaren uttryckligen ålades att agera för ett villkorat köp eftersom klausulen gynnar både köparens och säljarens intresse, trots att köparna själva uttalat att de skulle ordna finansieringen. Även RH 1997:16, där mäklaren ansågs ha handlat i strid med god fastighetsmäklarsed när han låtit köparna underteckna köpekontraktet innan finansieringen var klar, inte upplyst köparna om vad detta innebar för dem eller verkat för ett villkorat köp. Se även FMN:s beslut 2000-04-26:12, där mäklaren

Kan eller vill inte köparen fullborda köpet skall mäklaren utan dröjsmål vidarebefordra detta till säljaren och därefter på bästa sätt underlätta för säljaren att minimera sin skada.¹⁷⁵

8.4.2 Beskrivning, avräkning och boendekostnadskalkyl

Fastighetsmäklarlagen ingår som framkommit bland de lagar som kommit till i tanken att konsumenterna skall skyddas i förhållande till en starkare part i affärsförhållanden. Lagen är tillämplig även då mäklaren yrkesmässigt förmedlar fastigheter m m till annan än konsument. I lagen finns dock vissa skyldigheter som skall utföras särskilt då köparen är en konsument som köper för enskilt bruk. Så förhåller det sig med tillhandahållandet av en skriftlig objektsbeskrivning, likvidavräkning och boendekostnadskalkyl (: eget inlägg). En likvidavräkning skall innehålla en debet- och en kreditsida som skall balansera varandra och av den skall det framgå för parterna uppgifter om köpeskilling, inbetald handpenning (köparens), avlagd provision (säljarens), lösen av lån samt ränteskillnadsersättning (säljarens). Det vanligaste är att även säljaren får en för sig separat avräkning, eftersom parterna faktiskt inte har att göra med hur varandras transaktioner ser ut.¹⁷⁶ Objektsbeskrivningen skall innehålla uppgifter om ägarförhållanden, om de rättigheter (och avgifter pga dessa) som belastar fastigheten, uppgifter om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt m m.¹⁷⁷ Dessa uppgifter inhämtas vanligen centralt samt från säljaren och kan normalt tas för goda, om inte mäklaren har anledning att betvivla dess riktighet (se ovan avsnitt 11.4). Boendekostnadskalkylen skall spegla just den aktuella köparens ekonomiska förhållanden på ett så uttömmande sätt som möjligt, innehålla passande reservationer och får inte vara en ren glädjekalkyl. Bestämmelsen i FML är tvingande till konsumentens förmån och mäklaren måste därför, om köparen inte säger sig vilja ha eller behöva en skriftlig boendekostnadskalkyl, inhämta en skriftlig, på särskild handling upptagen, avstående förklaring.¹⁷⁸

8.5 Skadeståndsansvar¹⁷⁹

Mäklare har traditionellt i uppgift att sammanföra parter vilka överväger att sluta avtal. Eftersom mäklaren vanligen är aktivt verksam vid avtalslutandet

varnades då efter köpets avslutande upprättat ett nytt ändrat köpebrev, och som säljarna aldrig fick skriva under.

¹⁷⁵ Zacharias s. 336.

¹⁷⁶ *Lärobok i fastighetsförmedling*, Mäklarhögskolan, Mäklarsamfundet 2004, s. 130 f.

¹⁷⁷ FML 18 § 1st. se FMN:s beslut 2000-11-29:4, där mäklaren i beskrivningen underlåtit att redovisa två officialservitut med tillkommande avgift. Mäklaren varnades även för att inte ha inhämtat ett skriftligt avstående från boendekostnadskalkyl. Se även FMN:s beslut 2002-11-06:4, där mäklaren redovisade felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen.

¹⁷⁸ Mäklarhögskolan s. 85 f. se FML 18 § 2 st.

¹⁷⁹ FML 20 §.

kan han bli ansvarig inte bara mot sin direkte uppdragsgivare utan även mot den andra parten. FML ålägger mäklaren skadeståndsskyldighet mot både köpare och säljare trots att bara den ene, oftast säljaren, är hans uppdragsgivare.¹⁸⁰ Mäklaren kan inte friskriva sig från skadeståndsansvar i konsumentförhållanden.¹⁸¹ Värt att notera är att mäklaren innehar en ansvarsförsäkring. Om en mäklare uppsåtligen åsidosätter sina skyldigheter enligt lagens 11-19 §§ skall han ersätta den skada som därav drabbar köparen eller säljaren. Skadeståndet kan sättas ner om det anses skäligt och kan jämkas ner till noll. Utgångspunkten skall vara att det slutliga ansvaret skall ligga hos den som bär det köprättsliga ansvaret och därför skulle en jämkning kunna bli aktuell t ex då felreglerna i JB 4:19 aktualiseras. Har köparen tillfogats skada genom att fastigheten avviker från vad köparen haft fog för att räkna med (alltså ett dolt fel föreligger) kan mäklaren kräva tillbaka från säljaren det skadestånd han betalat till köparen, i den mån säljaren också är ansvarig för skadan och det inte kan anses oskäligt att den sistnämnde bär hela ansvaret själv. Mäklaren har alltså en regressrätt i vissa fall.¹⁸²

¹⁸⁰ Hellner, Jan: *Speciell avtalsrätt II:II- allmänna ämnen*, 3 uppl. 1996, s. 130

¹⁸¹ det följer av 4 § och 20 § FML.

¹⁸² Zacharias s. 429 f.

9 Tillsyn och kontroll

Det huvudsakliga syftet med lagstiftningen om fastighetsmäklare är att ställa upp sådana villkor för den yrkesmässiga fastighetsförmedlingen som behövs för att enskilda personer skall få ett tillfredställande skydd och känna trygghet när de anlitar en mäklares tjänster. Under lagstiftningsarbetet övervägdes att låta branschen själv ta hand om tillsynen men så skedde inte. Istället fick länsstyrelserna runt om i landet det uppdraget. I och med införandet av 1995 års mäklarlag tog Fastighetsmäklarnämnden i Stockholm över uppdraget som central tillsynsmyndighet.¹⁸³

9.1 Fastighetsmäklarnämnden

FMN agerar utifrån bemyndigande i förordning (1998:1808) med instruktion för Fastighetsmäklarnämnden (FMNfo), och skall uttala och informera om god fastighetsmäklarsed samt se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet iakttar och följer de skyldigheter fastighetsmäklarlagen föreskriver. Nämnden är sammansatt av opartiska ledamöter med särskild insikt i de frågor som nämnden skall syssla med och samarbetar vid behov även med andra myndigheter, särskilt då det gäller inhämtande av uppgifter och kunskaper om lokala förhållanden, detta för att upprätthålla en fullgod tillsynsverksamhet.¹⁸⁴

Mäklaren är skyldig att låta nämnden ta del av och granska akter, bokföring och övriga handlingar tillhörande verksamheten samt lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Han skall också fortlöpande informera nämnden om under vilken firma han bedriver verksamheten. Det framfördes i förarbetena till den nuvarande fastighetsmäklarlagen att en sträng hållning bör intas, och avregistrering bör som regel ske, i de situationer där en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. Möjligheten till en kraftig reaktion från tillsynsmyndighetens sida är avsedd att öka respekten för tillsynsmyndighetens arbete och dess förelägganden och därigenom bidra till en snabbare handläggning av tillsynsärendena. Att inte besvara ett föreläggande från tillsynsmyndigheten får nämligen anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed. Det bör dock inte komma ifråga att en mäklare avregistreras utan att ha fått en upplysning om att han kan avregistreras för det fall han inte besvarar ett föreläggande från nämnden.¹⁸⁵

¹⁸³ Prop. 1994/95:14 s. 13 ff.

¹⁸⁴ Zacharias s. 137 ff. se 2, 5 och 7 §§ FMNfo.

¹⁸⁵ Prop. 1994/95:14 s. 70. se FML 7 § 2st och 8 § 1st 3p samt FMFo 1 § 2-3 st. Att återkallelse sker på denna grund förefaller inte särskilt vanligt men har förekommit i ett tiotal ärenden. Praxis verkar vara att beslutet om avregistrering tas först då nämnden till mäklaren skickat tre förelägganden om yttrande och dessa lämnas obesvarade. se bl a FMN:s beslut 2000-11-06:2, beslut 2002-11-06:1, beslut 2003-10-03:1 samt beslut 2004-06-09:9.

Den mäklare som inte heller i övrigt följer de skyldigheter som följer av FML kan beläggas med yrkesförbud eller om det anses tillräckligt, meddelas en varning. Ett tillsynsärende mot en mäklare kan också skrivas av med ett enkelt påpekande om mäklarens sätt att sköta uppdraget eller helt utan att någon anmärkning riktas mot mäklaren. De bedömningar som sker i registreringsärenden liknar de som skall göras i tillsynsärenden. Nämnden saknar dock möjlighet att lämna förhandsavgörande, alltså att i förväg vägleda den mäklare som står i begrepp att företa sig något. Nämnden kan bara i efterhand genom ett beslut i ett tillsynsärende ta ställning till om mäklaren eventuellt brutit mot fastighetsmäklarlagen. År 2004 avgjorde nämnden ca 350 tillsynsärenden. I drygt 40 av dessa varnades mäklaren och i några fall avregistrerades mäklaren. Antalet varningar låg därmed lite högre än året innan men antalet avregistreringar var lägre.¹⁸⁶

Oregistrerade mäklare står dock inte under nämndens tillsyn. Det torde dock ligga på nämndens ansvar att stävja sådan verksamhet. Praxis visar på att nämnden agerar i dylika ärenden efter tips från branschen eller från enskilda. Finns det anledning anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara registrerad hos nämnden, anmäler nämnden vederbörande till åklagare. FMN avgör inte heller ekonomiska tvister. Skadeståndskrav mot mäklare och tvister om mäklarens ersättning prövas istället i allmän domstol eller av ARN.¹⁸⁷

FMN:s beslut kan överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Domstolarna prövar självständigt mäklarnas agerande och uttalar sig om god fastighetsmäklarsed. FMN är däremot ingen domstol. Dess avgöranden är inte heller formellt någon praxis såsom domstolspraxis, men dess uttalanden har ändå en vägledande funktion om vad som gäller på fastighetsmäklarområdet.¹⁸⁸

9.2 Konsumentverket och KO

Genom den övergripande regeln om mäklarens skyldighet att utföra sitt uppdrag på ett omsorgsfullt sätt och i iakttagande av god fastighetsmäklarsed tar man också hänsyn till annan lagstiftning. Konsumentverkets tillsyn över fastighetsmäklarnas verksamhet grundar sig inte direkt på FML utan på marknadsföringslagen (MFL) och lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (AVLK).¹⁸⁹ Konsumentverket har utarbetat riktlinjer för mäklarens verksamhet

¹⁸⁶ Över 40 mäklare varnade i år, artikel i Barometern-OT 2004-12-30. Nämndens dåvarande ordförande Maria Renmyr uttalade i artikeln att det antalet tillsynsärenden är mycket litet i förhållanden till alla de affärer som genomförs med hjälp av mäklare i Sverige. Trots detta tycker hon att man ändå kan rikta viss kritik mot kåren.

¹⁸⁷ Informationen är hämtad från FMN:s hemsida 2005-05-16 kl. 10:00.

¹⁸⁸ Jfr här FI:s samma funktion då det gäller finansiell rådgivning till konsumenter enligt lag 2003:862 med samma namn.

¹⁸⁹ Lundmark, Christel: *Fastighetsmäklarlagen i praxis*, Juristförlaget Stockholms universitet 1988, s. 11.

avseende utformandet av marknadsföringen. Med stöd av MFL och AVLK kan konsumentombudsmannen, KO, alltså ingripa då marknadsföringen är otillbörlig och om marknadsföringen inte innehåller den information som ställs på sådan i konsumentförhållanden. Även Konsumentverkets uttalanden har en rådgivande funktion om vad som gäller på fastighetsmäklarområdet.¹⁹⁰

9.3 Allmänna reklamationsnämnden (ARN)

ARN är en statlig myndighet vars verksamhet inte är knuten till Konsumentverket men av många skäl ändå förknippas med detta. Dess arbete, liksom Konsumentverkets, utmärks starkt av konsumentskyddande verksamhet. ARN har till uppgift att opartiskt pröva, efter anmälan av konsument, tvister mellan konsumenter och näringsidkare och utfärda rekommendationer om hur tvisten skall lösas. Zacharias riktar kritik mot att ARN överhuvudtaget har en funktion och roll inom fastighetsmäklarjuridikens område. Han anser att dess verksamhet torde vara mer lämplig endast inom detaljhandeln, och att det är tveksamt att nämnden bör pröva större frågor (såsom fastighetsmäklarjuridik), med hänsyn till att det inte finns en möjlighet att överpröva nämndens beslut samt uppkomsten av så kallade svarta listor i diverse skrifter med mera.

9.4 Organisationernas egen tillsyn

De största branschorganisationerna idag är Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet (FMF). Mäklarsamfundet bildades redan år 1919, som Svenska egendomsmäklareföreningen och kom efter ett antal namnbyten och förändringar att bli dagens mäklarsamfund. De är i likhet med FMF en rikstäckande organisation. Mäklarsamfundet har ett stort antal medlemmar som i sin tur är verksamma i ett stort antal olika mäklarfirmor, till exempel Bjurfors och Mäklarhuset. Endast de enskilda mäklarna kan dock vara medlemmar i organisationen. Mäklarsamfundet erbjuder också sina medlemmar auktorisation och juridisk rådgivning. Organisationen leds av en styrelse som utses vid årsmötet. Styrelsen fungerar som disciplinnämnd och kan utfärda varningar till sina medlemmar samt besluta om uteslutning ur organisationen, då mäklaren bryter mot mäklarsamfundets etiska regler.¹⁹¹ Dessutom finns det en ansvars- och en auktorisationsnämnd (vars representanter inte är medlemmar i Mäklarsamfundet) samt en opartisk ordförande. Ansvarsnämnden prövar mäklarens agerande utifrån gällande lagstiftning och de etiska regler som organisationen själv uppställer. Auktorisationsnämnden prövar om de auktoriserade mäklare lever upp till de högre krav som kan ställas på dem. Den består av en ordförande med domarkompetens samt ytterligare fyra ledamöter med anknytning till fastighetsbranschen, varav två är mäklare.

¹⁹⁰ Cervin: s. 35 f. se KOVFS (1996:4).

¹⁹¹ se Mäklarsamfundets etiska regler – beslutade vid Mäklarsamfundets årsmöte 2002.

FMF är en lite mindre branschorganisation än Mäklarsamfundet, men är ändå stor och rikstäckande. Förbundet verkar som remissinstans och lobbyorganisation i frågor som rör fastighetsmäklarnas verksamhet. Även FMF erbjuder auktorisation och juridisk rådgivning för sina medlemmar samt har en disciplinnämnd. Organisationen har också inrättat en nämnd, där inte bara tvister mellan mäklare och köpare eller säljare kan lösas, utan även där säljare och köpare kan lösa sina tvister. Detta är Fastighetsmäklarnas reklamationsnämnd.¹⁹²

9.5 Kort om allmänhetens roll

Nöjda kunder är a och o för mäklaren. Eftersom mäklaren är beroende av att han får in uppdrag från säljare eller köpare har allmänheten också en roll i sammanhanget. FMN för ett register över avregistreringar, varningar, och ärenden. Ärendena från de senaste åren finns dessutom sammanställda i årsböcker, tillgängliga direkt hos FMN eller på deras hemsida. Detta gör det möjligt för den som funderar på att anlita mäklaren att först kontrollera om han varit föremål för nämndens prövning, och därefter fatta sitt beslut. Den som redan haft kontakt med en mäklare och anser att han inte har levt upp till sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen kan dessutom göra en skriftlig anmälan till FMN om detta (: eget inlägg).¹⁹³ Dessa anmälningar har stor betydelse i nämndens arbete, eftersom de ofta ger värdefull information om olika existerande problem. Det är upp till Fastighetsmäklarnämnden att avgöra om det finns anledning att agera i anledningen av en anmälan. Nämndens uppgift är dock inte att för anmälarnas räkning utreda hur olika förmedlingsuppdrag har skötts. En anmälan utgör endast ett underlag för nämnden i dess tillsyn av mäklarna. En anmälare blir heller aldrig part i ett tillsynsärende och har därför inte någon rätt att överklaga nämndens beslut.¹⁹⁴

¹⁹² Zacharias s. 29 f. och s. 223 not 507. Auktorisation ansöker man om hos sitt branschförbund. Är mäklaren auktoriserad anses detta vara en garanti för att han är kunnig och erfaren inom sitt område. Därför ställs det också högre krav på honom för att han skall få behålla sin "titel" auktoriserad mäklare.

¹⁹³ FMN tar dock som regel inte emot anmälningar anonymt. De skrivs omedelbart av, om det inte finns särskilda skäl att ändå utreda och pröva ärendet. Ärenden skall också skrivas av om förhållandena som det avser är mer än tre år gamla. Även här görs undantag om det finns grund i påståendet eller särskilda skäl talar för att ärendet prövas och utreds (Zacharias s. 142).

¹⁹⁴ Informationen är hämtad från FMN:s hemsida 2005-05-16 kl. 10:00.

10 Avslutande diskussion

Fastighetsmäklaren säljer inte hus utan han säljer tjänsten att hjälpa någon att på ett korrekt sätt sälja sitt boende. Kärnan i fastighetsmäklarens arbete är att sammanföra sin uppdragsgivare (jag utgår från att det oftast är säljaren) med någon som denne uppdragsgivare kan acceptera och är villig att göra affär med. Det är dock inte bara det mäklaren gör utan hans arbete innehåller så mycket mera. Till en början ställs krav på hans egen person, han skall vara ”redig” och lämplig, ansvarsfull och ha erforderlig utbildning. Detta är naturligt med tanke på den ställning han har och det ansvar han faktiskt har i förhållande till de parter han skall sammanföra. Han skall också låta sig granskas av en myndighet och där också vara registrerad. Hans handlande skall i allt genomsyras av god fastighetsmäklarsed, inte bara vid fullgörandet av det enskilda förmedlingsuppdraget utan också i allt annat arbete han utför i sin yrkesroll. Den goda seden skall därmed inte bara utgöra ett rättesnöre för mäklarens arbete utan även existera som en helt övergripande norm. Med det menas att inte bara då mäklaren anses bryta mot 12 § i FML handlar han i strid med god fastighetsmäklarsed utan även i de andra sammanhang då han agerar i strid mot någon av sina skrivna eller oskrivna skyldigheter. Den goda fastighetsmäklarseden konstituerar mäklarnas yrkesetik och innehållet i och upprätthållandet av denna etik sprids från domstolar och myndigheter samt från de egna branschorganisationerna. Men det är inte bara branschen i stort som enligt min mening skall ta ansvar utan det krävs också ett markant etiskt ställningstagande även av den enskilde mäklaren. Det går inte att bortse från den personliga etiken helt utan vidare utan den måste vävas samman med etiken i ett större perspektiv. Det krävs att han är villig att ta till sig av de tankar som har genomsyrat lagstiftningsarbetet på området under lång tid, den om omsorg, skyldigheter och plikter och den om konsumentintresset. Ärlighet, uppriktighet och gott omdöme kan ses som hörnstenarna i mäklarens uppförande gentemot köpare och säljare.

Det är tydligt att det inte finns ett entydigt och generellt svar på vad god fastighetsmäklarsed är. I det ligger att han skall ta tillvara både säljarens och köparens intresse samt vara en opartisk mellanman och grundnormen man verkar referera till är den normalt aktsamme fastighetsmäklaren. Fastighetsmäklarlagen och dess förarbeten lämnar få konkreta besked om begreppets innebörd. Vad god fastighetsmäklarsed innebär hålls hela tiden flytande och förändras genom tiden genom att diskussionen fortgår i branschen och organisationerna tillhandahåller etiska regler och förhållningssätt, men också genom att ärenden avgörs i domstol och behandlas hos myndigheter. Vidare manifesteras också den goda mäklarseden genom utbildning, rekommendationer till medlemmarna och genom tillsynsmyndighetens samarbete med andra myndigheter, t ex Konsumentverket. Det är så det är tänkt och det är så god fastighetsmäklarsed är tänkt att utvecklas och förändras. Begrepp som

förtroende och tillit betonas dock och är hela tiden återkommande i praxis, uttalanden, etiska regler m m.

I vissa delar är den goda seden mer eller mindre statisk och där kan vi också finna ganska säkra svar på vad den innebär. Med det menar jag att det under åren hela tiden har getts klara besked om vad som är tillåtet inom ramen för den goda seden och vad som inte är det och att denna uppfattning inte förändras. Det är inte förenligt att i konsumentförhållanden uppställa villkor i avtalet om att provision skall utgå trots att fastigheten inte blir såld. Det är inte tillåtet att låta sin dotter köpa fastigheten man har i uppdrag att förmedla. Inte heller är det förenligt med god fastighetsmäklarsed att då köpekontraktet ännu inte har skrivits under, underlåta att informera en säljare om ett sent inkommet bud, därför att säljaren redan kommit överens med en annan köpare. I andra delar är etiken dynamisk. Nya situationer uppkommer i mäklarens kontakter eller i hans verksamhet som inte tidigare varit under prövning och vi får då en utökning av de situationer som ligger respektive inte ligger inom ramen för den goda fastighetsmäklarseden. Det viktigaste är att det ges klara besked om vad som är respektive inte är förenligt med god mäklarsed och framför allt att dessa besked når branschen och de enskilda mäklarna. Idag finns ett så stort antal avgörande från bl a Fastighetsmäklarnämnden att det kan vara svårt att ta till sig uttalandena på ett optimalt sätt. Det vore optimalt för mäklaren att också kunna inhämta förhandsbesked om vad som gäller men som nämnts är det inget som FMN kan tillhandahålla idag. Endast i efterhand kan mäklaren få klart för sig om han eventuellt brutit mot fastighetsmäklarlagen. Detta är en stor brist enligt min mening eftersom det skulle ligga i både tillsynsmyndighetens och den enskilda mäklarens intresse att i förhand kunna veta besked. Det skulle nog väsentligt minska myndighetens "tillsynstid" och minska antalet anmälningsärenden, där mäklarens agerande kritiseras endast i små detaljer.

Det råder som betonats stora oklarheter och flera skiftande uppfattningar om vad god fastighetsmäklarsed innebär mer konkret. Min genomgång av praxis visar på vad som bedömts som beteenden i enlighet med eller i strid med god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden använder begreppet mycket frekvent i sina bedömningar, medan domstolarna många gånger stannar vid att konstatera att mäklaren brutit mot fastighetsmäklarlagen och därför blir skadeståndsskyldig gentemot någon av parterna. Det är oroväckande då delar av nämndens uppfattning inte stämmer överens med domstolarnas praxis, t ex som nämnts att det strider mot god sed att vara fler än en mäklare per förmedlingsuppdrag. Olyckligt är också den situationen då en mäklare fått sin registrering av nämnden återkallad men det beslutet återkallas av högre rätt. Här får jag ansluta mig till Zacharias kritik och anse det ännu mer illavarslande om divergensen i uppfattning kvarstår. Det leder till stor osäkerhet om vad som egentligen gäller på området inte bara för mäklarna utan även för mäklarnas kunder. Det är inte lätt att arbeta i osäkerhet.

Den fråga som debatteras och diskuteras allra mest är frågan om fastighetsmäklarens ställning som opartisk mellanman. Trots att det alltså är en person som lämnar uppdraget och betalar för mäklarens tjänster förväntas mäklaren tillvarata båda parter intresse. Inte bara kritiserar gällande rätt i doktrinen utan även, som framkommit, av vissa av branschorganisationerna samt mig veterligt också en hel del idag verksamma enskilda fastighetsmäklare. Frågan har till och med ställts om det kan vara rättvist att säljaren står för hela provisionen. Jag förstår mycket väl Zacharias m fl kritik och ser den också som delvis befogad och i allra högsta grad är situationen (som blivit ett problem) i behov av konkreta besked. Rättsläget är dock som det är. Jag måste då få ställa frågan: varför skall det vara så svårt att vara opartisk? Det bör ligga i linje med mäklarens uppdrag, helt oaktat egentligen att lagen föreskriver ett sådant opartiskt beteende som önskvärt, att uppträda professionellt, och i det ligger att arbetet sköts på ett opartiskt sätt, detta torde vara till gagn för alla inblandade parter, inklusive mäklaren själv. Han får goodwill inför nya kommande uppdrag. Att ställa sig opartisk tycker jag är mäklarens gyllene tillfälle att visa parterna på båda sidor, sin kompetens, kunnighet och serviceanda. Att pengarna kommer från den ena parten torde knappast *ensam* spela en så avgörande roll att opartiskheten sätts ur spel. Ersättningen är endast ett faktum av många. Naturligtvis skall båda parter, särskilt konsumenter, kunna känna sig trygga i att allt går rätt till under en fastighetsaffärs genomförande, detta oaktat av vem som anlidade medhjälparen (mäklaren). Det är ju detta som ligger i mäklarens konstaterade särställning som mellanman. Att mer tid ägnas åt uppdragsgivaren i och med nödvändiga diskussioner med säljaren om dennes särskilda önskemål etc är en realitet men är enligt min mening inte en företeelse som behöver rubba opartiskheten. Inte heller tycker jag någon partiskhet behöver följa av den särskilda omsorgsplikten. Jag ser dock faran i att mäklaren går alltför långt i sin skyldighet att vara opartisk och därmed går över i likgiltighet inför förhandling och rådgivning. Detta är en omständighet som mycket tydligt kan framkalla reaktioner och missnöje hos säljaren och resultera att han frågar sig vad egentligen han betalar för. Detta kan i förlängningen också leda till en ännu större andel privata försäljningar.

Även frågan om förbudet för mäklaren att ägna sig åt fastighetshandel eller annan sidoverksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom är omdiskuterad. För det första är det otydligt vad handel med fastigheter egentligen innebär. I förarbetena poängteras det som redovisats att den som är intresserad av en fastighet som annonserats som till salu och därefter kontaktar den mäklare som salufört fastigheten inte räknar med och skall inte behöva räkna med att mäklaren själv äger fastigheten och därför företräder sina egna intressen främst. Det spelar heller ingen roll om mäklaren separerar de båda verksamheterna. Det får enligt min mening tolkas som att det inte spelar någon roll om han agerar som privatperson eller som mäklare. Ordet handel är i sig också oklart eftersom det kan antyda både försäljning och köp av fastighet. Här behövs det också förtydligas om vad som skall gälla.

Det framgår också klart och tydligt av fastighetsmäklarlagen att det är förbjudet för mäklaren att själv träda in som köpare till den fastighet han har

i uppdrag att förmedla. Inte heller får han förmedla till någon av honom närstående. Att göra detta rubbar också förtroendet för mäklaren på samma sätt som vid handel med fastigheter. Det föreligger alltså en risk att han sätter ovidkommande (sina egna eller den till honom närståendes) intressen i främsta rummet och inte sin uppdragsgivares och ev spekulanters. Men om vi tänker oss det motsatta förhållandet, att mäklaren inte förmedlar till sig själv eller till någon honom närstående, utan sin egen fastighet eller sin närståendes fastighet. Är det då tillåtet? Ja att mäklaren inte tillåts inom ramen för god fastighetsmäklarsed att förmedla sin egen fastighet har redan klargjorts. Detta måste han överlämna till någon annan mäklare. Men att förmedla någon närståendes fastighet? Detta finns det inget uttryckligt förbud mot i fastighetsmäklarlagen. Dock drar jag den slutsatsen att det ligger väl i linje med den grundsyn som genomsyrar hela fastighetsmäklarlagen, den om mäklaren som opartisk mellanman, att detta inte heller är tillåtet.

Behovet av en översyn av lagstiftningen är med hänsyn till det ovan diskuterade stort. Redan 1999 föreslogs det i en utredning¹⁹⁵ att fastighetsmäklarlagen skulle ses över, men det har ännu inte lett till något resultat. I år är det tio år sedan den nu gällande lagstiftningen trädde i kraft. Den lagen bygger till mycket stor del på tankearbetet bakom den tidigare gällande lagstiftningen från 1984, även om dock vissa förändringar gjordes. Marknaden för fastighetsmäklari har drastiskt förändrats sedan dess. Användningen av informationsteknik har på ett genomgripande sätt förändrat fastighetsmäklarnas arbete och tjänstens innehåll. Utannonseringen av objekten sker på mäklarföretagets hemsida eller på någon av de stora bostadssidorna Hemnet m fl, budgivningen sker elektroniskt eller via sms. Den ökade internationaliseringen påverkar också mäklartjänsten och ställer upp frågor såsom de under vilka premisser fysiska personer från andra EU-medlemsländer kan tillåtas arbeta som fastighetsmäklare i Sverige. Det kan också finnas skäl att undersöka om den nuvarande ordningen skyddar konsumenterna på ett bra och ändamålsenligt sätt.

Det har också blivit mer och mer populärt att mäklaren tillhandhåller olika kringtjänster för att tillgodose kundernas efterfrågan på service. Det kan röra sig om försäkring mot dolda fel, flytt hjälp och flyttstädning, s k homestaging eller att man som köpare kan anlita sin egen "kamrat". Namn som "våningen-total" och "trumf-guard" florerar. Vissa av tjänsterna ingår i förmedlingsuppdraget, vissa får man betala extra för. Längre har det diskuterats om huruvida sparbankernas eller försäkringsbolagens nära samarbete med mäklarföretag är förenligt med opartiskheten och god fastighetsmäklarsed. Det eftertraktas från branschen att kunna tillhandahålla fler tjänster t ex att på ett mer ingripande sätt hjälpa till med lån eller besiktning, underlätta vid byte av elavtal eller telefonbolag etc. Detta framhålls som positivt för säljare och köpare och som konsumentvänligt.

¹⁹⁵ SOU 1999:35 - *Fastighetsmäklarnämnden - effektivare tillsyn.*

Det skulle därför kunna anses vara en god utveckling att mäklarens möjligheter till sidoverksamheter inte i så hög grad begränsas i framtiden.

Naturligtvis har allmänheten, konsumenterna, också en avgörande roll i sammanhanget. De kan själva till Fastighetsmäklarnämnden anmäla en mäklare de anser har misskött sig och också lätt ta del av nämndens avgörande av åtminstone nyare datum på nämndens hemsida. Tidningsartiklar och gjorda undersökningar verkar peka i allt högre utsträckning på att förtroendet för fastighetsmäklarna sjunker. Senast¹⁹⁶ sade sig tre av fyra känna sig lurade vid en fastighetsaffär. Speciellt tydligt lär förtroendenedgången vara i storstadsområdena. Att antalet varningar ökar hos FMN gör knappast saken bättre. FMN tenderar att utfärda varningar på löpande band och det undergräver också den preventiva betydelse som lagstiftaren tänkte sig att sanktionen skulle ha. Den stora frekvensen av utfärdade varningar riskerar också att ha motsatt effekt hos mäklarna själva. Det ses inte som något ovanligt eller skrämmande att meddelas varning. Även detta undergräver sanktionens betydelse avsevärt.

Vi ser samtidigt en (i vart fall en inofficiell) ökning av antalet privata försäljningar, särskilt på området för bostadsrätter. Jag vill i detta sammanhang inte drista mig allt för långt i att ha en klar uppfattning om vad utvecklingen kan bero på, men vissa premisser kan ändå ställas upp. Missnöje eller behovet av snabba affärer kan vara några idéer. Jag är dock inte helt säker på att det huvudsakligen beror på att mäklarna verkligen har dålig kompetens eller är oprofessionella. Visst kan det finnas (det finns) oproffsiga mäklare, lika väl som det finns oproffsiga advokater, revisorer och varför inte, dåliga lastbilschaufförer. Det finns de som är bara ord och lite handling, de "lismande" säljarna. Min egen erfarenhet säger mig att de snarare skrämmer bort än lockar till sig kunder. Den stora merparten av mäklarna inbillar jag mig dock gör ett toppenjobb och är i högsta grad kunniga och har nöjda kunder som följd och min erfarenhet säger mig också att det är det som kunderna eftertraktar; konsumenter är idag så mycket mer pålästa och vet vad de vill ha. Men det är så klart en mycket oroväckande utveckling för branschen i sin helhet. Uppdragen försvinner. Det är därför viktigt att, både som uppdragsgivare och som spekulant sätta sig in i vad fastighetsmäklaren funktion är, vilka befogenheter han har samt det ansvar han kan ställas inför. Ytterst är det väl mest lämpligt (det ska han göra) att mäklaren själv berättar och informerar om sin roll och gör ev hänvisningar till myndigheternas faktablad m m. Fastighetsmäklarnämndens förre ordförande Maria Renmyr uttalar sig också i den nämnda artikeln publicerad i Barometern-OT att anmälningarna till nämnden ofta beror på att de som kommer i kontakt med en mäklare ofta har en annan uppfattning om vad som åligger mäklaren och ställer större krav på denne än vad som följer av fastighetsmäklarlagen, och att kundernas ofta därmed har alltför stora förväntningar på fastighetsmäklaren. Det är särskilt märkbart t ex i fråga om upplysningar om och ansvaret för förmedlingsobjektets skick. Jag anser inte heller att mäklarna skall vara rädda för att informera om

¹⁹⁶ *Antalet varnade mäklare ökar i år*, artikel publicerad i Svenska Dagbladet och SVT text 2005-05-13.

tillsynsmyndighetens funktion och informera om kundernas rättigheter där. Det är meningen att myndighetens arbete skall ses som något positivt, och till nytta för branschen. Denna öppenhet från mäklarnas sida är en omständighet som enligt min mening gagnar allmänhetens förtroende för fastighetsmäklarkåren och som troligtvis också skulle kunna, åtminstone på sikt, minska antalet anmälningar till Fastighetsmäklarnämnden.

Man måste ändå ha i minnet att mäklaryrket är otroligt komplext. Det är faktiskt inte konstigt att det kan bli fel ibland, även om drömscenariot består i felfria mäklare. Den enskilde mäklaren ställs inför många nya, och ibland häpnadsväckande olika situationer varje vecka. Därtill har han att göra med helt olika typer av personer i helt olika typer av stadier i livet. En uttömmande detaljreglering om fastighetsmäklarnas verksamhet är därför knappast möjlig utan jag anser ändå att fastighetsmäklarlagens utformning och funktion som ramlag är lyckad, aktat de ovan diskuterade önskade förändringarna. En förändring och klargörande på dessa punkter är ett steg i rätt riktning som jag är övertygad om kommer att gynna både säljare, spekulanter, köpare och mäklarna själva.

Käll- och Litteraturförteckning

Offentligt tryck

SOU 1981:102: *Fastighetsförmedlingslag –betänkande av Småhusköpkommittén*, Libertryck Stockholm 1982

Prop. 83/84:16: *Fastighetsmäklare*

DsJu 1992:87: *Ny fastighetsmäklarlag*

Prop. 1994/95:14: *Ny fastighetsmäklarlag*

1994/95:LU33

KOVFS (1996:4): *Riktlinjer för tillhandhållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster i konsumentförhållanden*. (ur konsumentverkets författningssamling)

SOU 1999:35 - *Fastighetsmäklarnämnden - effektivare tillsyn*

Litteratur

Agell & Malmström: *Civilrätt*, 18 uppl., Liber Ekonomi, Lund 2003

Bengtsson, Bertil: *Särskilda Avtalstyper I*, 2 uppl., PA Norstedt & Söners förlag, Stockholm 1976

Bring, Ove och Lysén, Göran: *Materialsamling i folkrätt: traktater, resolutioner m m*, 3 uppl., Iustus förlag, Uppsala 2000

Cervin, Ulf: *Fastighetsmäklaren*, 2 uppl., Liber, Malmö 1991

Cervin, Ulf och Sallnäs, Ulf: *Fastighetsmäklaren – en kommentar till 1995 års fastighetsmäklarlag*, 3 uppl., Liber-Hermods, Malmö 1995

Grauers, Folke: *Fastighetsköp*, 15 uppl., Juristförlaget i Lund 2001

Grauers, Per Henning: *Person och avtal*, Liber, Malmö 2001

Hasselrot, Berndt: *Juridik och politik*, bnd 1, Malmö 1920

Hellner, Jan: *Speciell avtalsrätt II: I Kontraktsrätt – särskilda avtal*, 3 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 1996

Hellner, Jan: *Speciell avtalsrätt II:II - allmänna ämnen*, 3 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 1996

Håstad, Torgny: *Sakrätt avseende lös egendom*, 6 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 1996

Lundmark, Christel: *Fastighetsmäklarlagen i praxis*, Juristförlaget Stockholms universitet 1988

Lärobok i fastighetsförmedling, Mäklarhögskolan, Mäklarsamfundet 2004

Persson, Axel: *Fastighetsöverlåtelsen i praktiken*, Liber Hermods, Malmö 1990

Philipson, Sten: *Etik och företagskultur – att leda med värden*, Studentlitteratur, Lund 2004

Tamm, Ditlev: *Romersk rätt och europeisk rättsutveckling*, 2 uppl., Nerenius & Santéus förlag, Stockholm 1996

Tiberg, Hugo och Ditevall, Rolf, *Mellanmansrätt*, 9 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 1997

Undén, Östen: *Svensk sakrätt I: lös egendom*, 10 uppl. (faksimilupplaga), Norstedts Juridik, Stockholm 1995

Undén, Östen: *Svensk sakrätt II: fast egendom*, 6 uppl., Gleerups förlag, Lund 1969

Victorin, Anders: *Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt*, Iustus förlag, Uppsala 2003

Zacharias, Claude: *Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning*, 2 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 2001

Periodiskt tryck

Fehr, Martin: *Mäklarens rättsliga ställning*, SvJT 1925 s. 89 ff.

Renmyr, Maria: *Fastighetsmäklarens rätt till ersättning – en replik*, SvJT 2000 s. 733 ff.

Zacharias, Claude: *Fastighetsmäklarens rätt till ersättning – något om självsäljarpaket*, SvJT 2000 s. 402 ff.

Artiklar

Över 40 mäklare varnade i år, artikel i Barometern-OT 2004-12-30

Mäklare hotas av uteslutning för alltför lågt pris, artikel i Sydsvenska Dagbladet 2005-05-11, s. D2

Antalet varnade mäklare ökar i år, artikel publicerad i Svenska Dagbladet och SVT text 2005-05-13.

Elektroniska källor

Fastighetsmäklarnämndens hemsida: www.fastighetsmaklarnamnden.se

Fastighetsmäklarnämndens årsböcker 2000-2004

Övrigt

Mäklarsamfundets etiska regler – beslutade vid Mäklarsamfundets årsmöte 2002. (utskick från Mäklarsamfundet 2005-03-11)

Rättsfallsförteckning

Nytt juridiskt arkiv

NJA 1957 s. 621
NJÄ 1981 s. 259
NJÄ 1986 s. 29
NJÄ 1987 s. 692
NJÄ 1988 s. 673
NJÄ 1991 s. 625
NJÄ 1991 s. 725
NJÄ 1992 s. 90
NJÄ 1995 s. 6
NJÄ 1997 s. 127 (I och II)
NJÄ 1997 s. 667
NJÄ 1999 s. 24
NJÄ 2000 s. 629
NJÄ 2001 s. 292

Förvaltningsdomstolarna

RÅ 1993 ref.48
RÅ 1996 ref. 83
RÅ 1997 ref. 242
RÅ 1999 ref. 189
Stockholms LänsR dom 2000-08-17, nr 18932-00
KamR i Stockholm mål nr 6721-03

Rättsfall från hovrätterna

RH 1990:108
RH 1991:28
RH 1994:122
RH 1997:16
RH 1999:81
RH 2000:82
Svea HovR dom 2000-09-06 i mål T 3317-99

Avgöranden från Fastighetsmäklarnämnden

beslut 1996-08-28 nr 20-1047-95
beslut 1997-05-14 nr 20-332-97
beslut 1997-04-28 nr 20-2364-96
beslut 1997-06-03 nr 20-3842-96
beslut 1997-09-17 nr 20-2908-96
beslut 1997-10-14 nr 20-3937-96
beslut 1998-01-21 nr 20-3502-96
beslut 1998-03-11 nr 4-1672-97
beslut 1998-03-11 nr 4-1271-97
beslut 1998-04-11 nr 4-3256-97
beslut 1998-11-18 nr 4-1440-98
beslut 2000-04-26:12
beslut 2000-11-01:8
beslut 2000-11-29:2
beslut 2000-11-29:3
beslut 2000-11-29:6
beslut 2000-11-29:8
beslut 2000-12-20:3
beslut 2000-11-06:2
beslut 2001-02-14:4
beslut 2001-04-11:9
beslut 2001-08-13:1
beslut 2001-09-12:1
beslut 2001-10-24:1
beslut 2001-11-21:2
beslut 2002-05-29:2
beslut 2002-09-18:7
beslut 2002-11-06:1
beslut 2002-11-06:2
beslut 2002-11-06:3
beslut 2002-11-06:4
beslut 2002-11-06:11
beslut 2003-01-22:1
beslut 2003-08-27:4
beslut 2003-10-03:1
beslut 2004-02-25:3
beslut 2004-05-12:1
beslut 2004-06-09:9
beslut 2004-11-17:1
beslut 2004-12-15:1

Avgöranden från Allmänna Reklamationsnämnden

ARN 2/86
ARN 10/94