

Sammanfattning

Bakgrund

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

Syftet med förslaget

Vi har strävat efter att lämna förslag som

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

Förslag

- *Ny lag enbart för konsumentförhållanden*

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

- *Mäklarens opartiskhet*

Förbudet för en mäklare att själv träda in som köpare av en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla blir absolut. En mäklare får inte heller förmedla en fastighet till eller från någon närstående fysisk eller juridisk person. Mäklaren måste också avböja eller avträda från ett uppdrag om han eller hon av någon

anledning har eller får ett väsentligt personligt eller ekonomiskt intresse i den överlåtelse som uppdraget avser. Mäklaren får inte heller enligt den nya fastighetsmäklarlagen vara ombud för säljaren eller köparen.

- *Mäklarens skyldigheter mot säljare, köpare och uppdragsgivare utvidgas och klargörs*

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

- *Uppdragsjournaler*

En fastighetsmäklare ska enligt den nya lagen föra anteckningar över vad som förekommer i varje förmedlingsuppdrag. Dokumentationen ska innehålla den information som krävs för att mäklarens arbete ska kunna bedömas i efterhand. Anteckningarna ska överlämnas till uppdragsgivaren och dennes motpart när uppdraget är slutfört.

- *Marknadsföring och budgivning*

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

- *Sidotjänster*

Det nuvarande förbudet för mäklare att ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för mäklaren ersätts med en skyldighet, för den fastighetsmäklare som avser att mot ersättning i någon form förmedla t.ex. lån eller försäkring, att i förväg anmäla detta till

Fastighetsmäklarnämnden för registrering. Mäklaren ska upplysa köpare och säljare om det registrerade förhållandet och om den ersättning som mäklaren erhåller. Syftet med registreringen är att synliggöra mäklarens sidouppdrag.

- *Förhandsbesked och påföljder*

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

- *Reklamations- och preskriptionsbestämmelser*

Den nya fastighetsmäklarlagen ska innehålla reklamations- och preskriptionsbestämmelser. Om en köpare eller säljare av en fastighet vill kräva mäklaren på skadestånd måste han eller hon underrätta mäklaren om detta inom skälig tid efter det att han eller hon märkt eller bort märka att skada har uppkommit. Underrättelsen får dock inte ske senare än tio år efter det att mäklaren avslutat sitt uppdrag.

- *Mäklarens ersättning*

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

- *Fastighetsmäklartiteln*

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

- *Särskilda regler för förmedling av bostadsrätter och hyresrätter*

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