

Fastighetsmäklarlag (1995:400)

Allmänna bestämmelser

1 § Med fastighetsmäklare avses i denna lag fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrende-rätter eller hyresrätter.

2 § Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag tillämpas också på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas dock inte 18 §, 21 § första–tredje styckena och 22 §. Vid förmedling av nyttjanderätt skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upp-låter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten. *Lag (2003:456)*

3 § Bestämmelserna i denna lag tillämpas oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige. I den mån lagen (1998:167) om tillämplig lag för avtalsförpliktelser är tillämplig avgörs dock frågan om val av rättsordning enligt den lagen. *Lag (1998:168)*

4 § Om inte annat anges i det följande, får bestämmelserna i denna lag inte frångås till nackdel för en konsument som köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk eller som säljer en fastighet som han har innehaft huvudsakligen för enskilt bruk.

4 a § Bestämmelser om vissa skyldigheter för den som driver verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt denna lag finns i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. *Lag (2009:66)*.

Registrering av fastighetsmäklare

5 § Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

Vad som sägs i första stycket gäller inte advokater och inte heller sådana fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart

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

En registrering skall avse antingen yrkesmässig förmed-

Estate Agents Act (SFS 1995:400)

General provisions

Section 1. In this Act the term “estate agent” means a physical person whose occupation is to negotiate the sale of real estate, parts of real estate, buildings on property belonging to other persons, site-leasehold interests in land, proprietary leases, joint tenancy rights relating to apartments, ground leases or floor-space tenancies.

Section 2. The provisions of this Act with respect to real estate shall also apply to the other items referred to in section 1. Section 18, section 21, paragraphs one to three, and section 22 shall, however, not apply to the procurement of ground leases or floor-space tenancies. In respect of the procurement of rights of use, the provisions contained herein referring to seller shall be deemed to refer to the person who transfers or grants the right of use, and the provisions referring to buyer shall be deemed to refer to the other party. *(SFS 2003:456)*

Section 3. The provisions of this Act shall apply regardless of where the real estate is located if an essential part of the agent's services is performed in Sweden. However, in the event that the Contractual Obligations (Applicable Law) Act (SFS 1998:167) is applicable, the choice of law shall be determined in accordance with this Act. *(SFS 1998:168)*

Section 4. Unless otherwise provided below, deviations may not be made from the provisions of this Act to the disadvantage of a consumer who purchases real estate primarily for private use or who sells real estate which he has owned primarily for private use.

Section 4 a. The provisions regarding certain obligations for the person conducting business as a fully registered estate agent pursuant to this Act are set forth in the Money Laundering and Terrorist Financing (Prevention) Act (SFS 2009:62). *(SFS 2009:66)*.

Registration of real estate agents

Section 5. Every estate agent shall be registered with the Real Estate Agents Board.

The provisions of the first paragraph shall not apply to members of the Swedish Bar Association nor to such estate agents as engage solely

1. in municipal procurement of floor- space tenancies;
2. in the procurement, without charge, of floor-space tenancies for persons enrolled at a university or a university college;
3. in the procurement of floor-space tenancies for recreational purposes;
4. in the procurement of floor-space tenancies for commercial premises; or
5. in the procurement of floor-space tenancies for rooms in cases where the lease term does not exceed two weeks.

A registration shall relate either to professional procurement of all

ling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § (fullständig registrering) eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare).

Närmare bestämmelser om Fastighetsmäklarnämnden meddelas av regeringen. *Lag (2003:456)*

6 § För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs att han

1. inte är underårig, försatt i konkurs eller underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
2. har försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom, om han åsidosätter sina skyldigheter enligt 11–19 §§,
3. har tillfredsställande utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, samt
5. är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Närmare föreskrifter om villkoren för registrering och om registreringsförfarandet meddelas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Registreringsavgift i form av ansökningsavgift och årlig avgift bestäms av regeringen.

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

En registrerad mäklare är skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. *Lag (2009:66)*.

8 § Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som

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

Ett beslut om återkallelse gäller omedelbart.

Om det kan anses vara tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

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

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

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

Fastighetsmäklarens uppdrag

the items stated in section 1 (full registration) or professional procurement solely of floor-space tenancies (registration for floor-space tenancy agents).

Detailed provisions regarding the Real Estate Agents Board shall be issued by the Government. *(SFS 2003:456)*

Section 6. In order to be registered, an estate agent must:

1. not be a minor, a debtor in bankruptcy, subject to a disqualification order, or a person on behalf of whom a guardian has been appointed pursuant to Chapter 11, section 7 of the Code on Parents, Guardians and Children;
2. possess insurance for damages which he may incur as a result of a failure to comply with his obligations pursuant to sections 11–19;
3. possess an adequate education;
4. have the intention of actively practicing real estate agency as a profession; and
5. possess integrity and be otherwise suitable to be an estate agent.

Detailed provisions with respect to registration and the registration procedure shall be issued by the Government or a public authority appointed by the Government. Registration fees in the form of application fees and annual fees shall be established by the Government.

Section 7. The Real Estate Agents Board shall have supervisory authority over the estate agents who are registered pursuant to section 5. The Board shall ensure that estate agents, in performance of their business activities comply with the obligations imposed by this Act. Within its scope of its operations, the Board shall also have supervisory authority in respect of the Money Laundering and Terrorist Financing (Prevention) Act (SFS 2009:62) and regulations promulgated thereunder.

A registered estate agent is obliged to permit the Real Estate Agents Board to inspect the files, the accounts and other documents of the business, and to provide all information requested pursuant to the supervisory function. *(2009:66)*

Section 8. The Real Estate Agents Board shall revoke the registration of any estate agent who:

1. no longer fulfils the criteria set forth in section 6;
2. fails to pay the prescribed registration fees; or
3. acts in violation of his obligations pursuant to this Act.

A decision to revoke registration shall take effect immediately.

Where it is deemed sufficient, the Real Estate Agents Board may issue a warning in lieu of revocation of the registration. Where the breach is minor, the sanction may be waived.

Section 9. Appeals from decisions of the Real Estate Agents Board pursuant to this Act may be made to the general administrative courts.

Leave to appeal is required for appeal to the Administrative Court of Appeal.

Section 10. Any person who intentionally deals in real estate in violation of the registration provisions of section 5 shall be fined or sentenced to a term of imprisonment of not more than six months.

Performance by the estate agent of the service for which he is

11 § Ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Mäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av förmedlingsobjektets pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

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

12 § Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot skall utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning.

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

13 § Fastighetsmäklaren får inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till någon sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen. *Lag (1987: 672)*

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

14 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter.

Mäklaren får inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

15 § Fastighetsmäklaren får inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock äta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det.

16 § Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

17 § Fastighetsmäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

engaged

Section 11. A written contract shall be prepared regarding the services for which the estate agent is engaged. The estate agent may not invoke a term or condition which is not included in that contract or in any other written agreement. This, however, shall not apply to changes in the prices of the properties to be sold, or to other terms or conditions regarding the transfer or disposition of the properties.

Where the contract gives an exclusive right to the estate agent to perform these services, such exclusive right may only be granted for a period of three-months at a time. An agreement regarding extension of the three-month period may be entered into no earlier than one month prior to the expiry of the service contract.

Section 12. The estate agent shall perform the service for which he has been engaged with due care and in accordance with sound estate agency practice. To that end, the estate agent shall safeguard the interests of both the seller and the buyer.

Where the estate agent receives a deposit, he shall deliver it, without delay, to the seller, unless the parties have specifically agreed otherwise.

Money and other assets which the estate agent holds for the account of another shall be kept separately from his own assets.

Section 13. The estate agent may not purchase a property which he has been engaged to sell. The agent is likewise prohibited from selling property to any person closely related to him, as defined in Chapter 4, section 3 of the Bankruptcy Act. *(SFS 1987: 672)*

Where the agent or a person closely related to him acquires a property which the agent, prior to the acquisition, had been retained to sell, the agent shall immediately report the acquisition to the Real Estate Agents Board.

Section 14. An estate agent may not trade in real estate.

The agent is likewise prohibited from engaging in any activities which are likely to affect his professional trustworthiness.

Section 15. The estate agent may not represent the buyer or the seller. The agent may, however, take limited measures where permitted by sound estate agency practise.

Section 16. The estate agent shall, to the extent required by sound estate agency practise, provide the buyer and the seller with such advice and information as they may require concerning the property and other matters which are relevant to the sale. The agent shall strive to ensure that, prior to the sale, the seller provides such information with respect to the property as may be assumed to be of importance to the buyer, as well to ensure that the buyer inspects the property prior to the sale or is afforded an opportunity to inspect the property.

Section 17. The estate agent shall determine which persons are entitled to dispose of the property and the extent to which the property is encumbered by mortgages, easements and other rights.

18 § När förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadsens ålder, storlek och byggnadsätt.

Vid förmedling som avses i första stycket skall mäklaren innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

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

20 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 11–19 §§, skall han ersätta skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

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

Ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag

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

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

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

I 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken finns bestämmelser om ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål. *Lag (2003:456)*

22 § Skall fastighetsmäklarens uppdrag ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för kostnader endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

Section 18. Where acting as an agent in respect of property which a consumer is purchasing primarily for private use, the estate agent shall supply the buyer with a written description of the property. The description shall contain information with regard to the matters referred to in section 17, as well as information with respect to the name, taxable value and area of the property. The description shall also contain information with respect to the age of the building, its dimensions and the manner of construction.

In the context of the performance of the agency services described in the first paragraph, the agent shall, before the property is transferred, provide the buyer with a written calculation of the cost of the housing for the buyer.

Section 19. The estate agent shall strive to enable the buyer and seller to reach agreement with respect to issues which must be resolved in conjunction with the sale. Unless otherwise agreed, the agent shall assist the buyer and seller in preparing the documents required for the transfer

Section 20. If the estate agent intentionally or negligently fails to fulfil his obligations pursuant to sections 11–19, he shall compensate the buyer or the seller for any damage suffered as a result thereof. If it is reasonable, the amount of damages may be reduced, or damages may be dispensed with entirely.

Where the estate agent has paid damages to the buyer with respect to damage which the buyer has suffered because the property does not conform to that which the buyer had reason to expect, the agent shall be entitled to demand reimbursement from the seller of the amount paid, to the extent that the seller is also liable for the damage, and it is not unreasonable for the seller solely to bear the ultimate liability.

Remuneration for the services provided by an estate agent

Section 21. Unless otherwise agreed, an estate agent's fees shall be calculated as a particular percentage of the purchase price (commission).

The agent shall only be entitled to commission if the agreement for sale has been entered into as a result of the agent's services as intermediary between the person who retained his services and a person introduced by the agent.

If the agent has been appointed as exclusive agent and an agreement for sale is entered into within the period during which the exclusive right was applicable, in circumstances where the agent did not act as intermediary, the agent shall be entitled to the same commission as he would have been entitled to had the agreement for sale been effected through his services.

Chapter 12, section 65 a, first paragraph of the Swedish Land Code contains provisions regarding compensation in conjunction with procurement of floor-space tenancies for residential purposes. (*SFS 2003:456*)

Section 22. If the estate agent is to be remunerated in the form of commission, the agent shall be entitled to compensation for expenses he has incurred only to the extent this has been separately agreed upon.

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

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1995:400

1. Denna lag träder i kraft den 1 oktober 1995, då lagen (1984:81) om fastighetsmäklare skall upphöra att gälla.
2. Äldre bestämmelser gäller i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före den nya lagens ikraftträdande.
3. Äldre bestämmelser gäller i fråga om tillsynsärenden som har inletts före ikraftträdandet.
4. Bestämmelserna i 13 § i den nya lagen gäller även om uppdragsavtalet har ingåtts före ikraftträdandet.
5. Även om uppdragsavtalet har ingåtts före ikraftträdandet, gäller förbudet i 15 § i den nya lagen, om inte fastighetsmäklaren före ikraftträdandet har åtagit sig att vara ombud.

1998:168

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1998.

Lagen skall inte tillämpas på uppdragsavtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande.

2003:456

1. Denna lag träder i kraft d. 1 okt. 2003.
2. Den som vid lagens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § skall ansöka om registrering enligt denna lag senast d. 31 mars 2004. Har ansökan gjorts senast den dagen, får verksamheten drivas vidare i avvaktan på att beslutet i registreringsfrågan har vunnit laga kraft.
3. Den som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § men saknar sådan utbildning som avses i 6 § första stycket 3 kan trots detta registreras enligt denna lag om han eller hon vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter till bostadslägenheter.
4. Den som vid lagens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § får, om ansökan om registrering inte beviljas, under tre månader efter det att beslutet i registreringsfrågan vann laga kraft fullfölja de förmedlingsuppdrag som har lämnats före det att nämndens beslut vann laga kraft.

2009:66

Denna lag träder i kraft den 15 mars 2009.

Section 23. The estate agent's compensation may be reduced if the agent, in the course of performing the service, has failed to fulfil his obligations towards the buyer or seller. This shall not apply if such failure is of minor significance.

Entry into force and transitional provisions

1995:400

1. This Act shall enter into force 1 October 1995, at which time the earlier Estate Agents Act (SFS 1984:81) shall cease to apply.
2. Previous provisions apply with respect to service contracts which were entered into prior to the entry into force of the new Act.
3. Previous provisions apply with respect to supervisory matters which were commenced prior to the entry into force of the new Act.
4. The provisions of section 13 of the new Act apply notwithstanding that the service contract was entered into before the entry into force of the new Act.
5. The prohibition in section 15 of the new Act applies notwithstanding that the service contract was entered into before the entry into force of the new Act, unless the estate agent undertook to act as a representative before such entry into force.

1998:168

This Act shall enter into force on 1 July 1998.

The Act shall not apply in respect of service agreements entered into prior to the entry into force of the Act.

2003:456

1. This Act shall enter into force on 1 October 2003.
2. Upon the entry into force of this Act, any person who solely conducts occupational procurement of floor-space tenancies and who is obliged to be registered pursuant to section 5 shall apply for registration in accordance with this Act not later than 31 March 2004. In the event an application has been made not later than the aforesaid date, the operations may continue to be conducted pending a decision on the registration issue having become final.
3. Any person who is obliged to be registered pursuant to section 5 but who lacks such education as referred to in section 6, first paragraph, sub-section 3 may, notwithstanding the aforesaid, be registered in accordance with this Act where he or she, upon the entry into force of this Act, has conducted occupational procurement of floor-space tenancies for residential purposes for a period of at least one year.
4. Upon the entry into force of this Act, any person who solely conducts occupational procurement of floor-space tenancies and who is obliged to be registered pursuant to section 5 may, in the event an application for registration is refused, for a period of three months after the decision in respect of the registration issue has become final, complete the procurement engagements which have been provided prior to the Board's decision having become final.

2009:66

This Act shall enter into force on 15 March 2009.