

# Författningsförslag

## **1 Förslag till fastighetsmäklarlag (2009:000)**

Härigenom föreskrivs följande.

### **1 kap. Tillämpningsområde**

#### **Lagens tillämpningsområde**

**1 §** Denna lag innehåller bestämmelser om yrkesmässig fastighetsförmedling som riktas mot eller utförs åt konsumenter.

Med fastighetsförmedling avses verksamhet som syftar till att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

Med konsument avses en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet.

**2 §** Lagen är inte tillämplig på fastighetsförmedling som enbart består i

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 uppgår till högst två veckor.

**3 §** Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag tillämpas också på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av nyttjanderätt ska vad som sägs om överlåtelse avse även upplåtelse, vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten.

I 7 och 8 kap. finns särskilda bestämmelser om förmedling av bostadsrätt och om förmedling av arrenderätt och hyresrätt.

Vad som föreskrivs om fastighetsmäklare i denna lag tillämpas också på hyresförmedlare om inte annat anges.

**4 §** 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.

I 9 kap. 2 § finns bestämmelser enligt vilka Fastighetsmäklarnämnden kan meddela påföljd om en fastighetsmäklare eller hyresförmedlare allvarligt åsidosätter sina skyldigheter vid fastighetsförmedling i en annan EES-stat eller i Schweiz.

### **Avtalsvillkor som avviker från lagen**

**5 §** Bestämmelserna i denna lag får inte frångås till nackdel för en konsument, om inte annat anges i lagen.

## **2 kap. Registrering av fastighetsmäklare och hyresförmedlare**

### **Registreringsplikt**

**1 §** Yrkesmässig fastighetsförmedling som omfattas av denna lag får utövas endast av en fysisk person som är registrerad som fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarnämnden. Hyresrätter får även förmedlas av en fysisk person som är registrerad som hyresförmedlare hos nämnden.

Kravet på registrering gäller inte advokater.

## Förutsättningar för registrering

2 § För att bli registrerad som fastighetsmäklare eller hyresförmedlare krävs att sökanden

1. inte är underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
2. har försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom eller henne, om han eller hon åsidosätter sina skyldigheter enligt 3, 4, 7 eller 8 kap.,
3. har föreskriven utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare eller hyresförmedlare, samt
5. är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare eller hyresförmedlare.

## 3 kap. Regler för verksamheten

### God fastighetsmäklarsed

1 § En fastighetsmäklare utför förmedlingsuppdrag med personligt ansvar och ska med omsorg ta till vara både köparens och säljarens intresse. Mäklaren ska i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

En fastighetsmäklares särskilda skyldigheter mot uppdragsgivaren, säljaren och köparen framgår av 4 kap. 5–8 §§.

### Mäklarens opartiskhet och självständighet

2 § En fastighetsmäklare får inte

1. köpa en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla,
2. förmedla en fastighet till eller från någon sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672), eller
3. förmedla en fastighet om mäklaren i något annat fall har ett väsentligt personligt eller ekonomiskt intresse i den överlåtelse som uppdraget avser.

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

3 § En fastighetsmäklare får inte i sin yrkesmässiga verksamhet sälja en fastighet som han eller hon äger. Mäklaren får inte heller i övrigt bedriva sådan handel med fastigheter som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne i egenskap av mäklare.

4 § En fastighetsmäklare som avser att mot provision, rabatt eller annan ersättning förmedla lån, försäkring eller andra produkter som har samband med fastighetsförmedling ska anmäla detta till Fastighetsmäklarnämnden för registrering. Mäklaren ska också upplysa köpare och säljare om det registrerade förhållandet samt om ersättning som mäklaren erhåller till följd av detta från annan än uppdragsgivaren i förmedlingsuppdraget. Upplysningen ska lämnas till säljaren innan uppdragsavtalet sluts.

5 § En fastighetsmäklare får inte som ombud företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare i annat fall än för att som ombud för säljaren motta köpeskilling.

### Förhandsbesked

6 § Fastighetsmäklarnämnden ska på ansökan av en fastighetsmäklare meddela förhandsbesked om huruvida visst förfaringsätt står i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed eller om visst förfarande utgör sådan handel med fastigheter som inte är tillåten enligt 3 §.

När ett förhandsbesked har vunnit laga kraft, är det bindande för Fastighetsmäklarnämnden i förhållande till fastighetsmäklaren. Förhandsbeskedet upphör att gälla vid förändrade förutsättningar eller vid författningsändringar som påverkar den fråga som beskedet avser.

### Dokumentation

7 § En fastighetsmäklare ska föra anteckningar över vad som förekommer i varje förmedlingsuppdrag. Anteckningarna ska överlämnas till uppdragsgivaren och dennes motpart när uppdraget är slutfört.

8 § Mäklaren ska upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten. Förteckningen ska överlämnas till köparen och säljaren när överlåtelseavtalet är slutet.

#### 4 kap. Fastighetsmäklarens uppdrag

##### Uppdragsavtalet

1 § Ett uppdragsavtal ska 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.

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

En fastighetsmäklares uppsägning av uppdragsavtalet ska vara skriftlig. Om uppdragsgivaren säger upp uppdragsavtalet ska mäklaren skriftligen bekräfta uppsägningen.

##### Fastighetsmäklarens skyldigheter

###### *Fastighetsmäklarens allmänna skyldigheter*

2 § Fastighetsmäklaren ska, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

3 § Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka in-teckningar, registrerade servitut, gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter som belastar eller tillkommer den.

4 § Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar. Mäklaren ska tillse att depositionsavtal upprättas skriftligt.

*Fastighetsmäklarens skyldigheter mot uppdragsgivaren*

**5 §** Fastighetsmäklaren ska ta till vara uppdragsgivarens affärsmässiga intressen vid överlåtelsen och vara behjälplig vid valet av motpart.

*Fastighetsmäklarens skyldigheter mot säljaren*

**6 §** En fastighetsmäklare ska ge säljaren erforderliga råd och upplysningar i frågor av juridisk, teknisk eller ekonomisk art som har samband med överlåtelsen av fastigheten.

En mäklare ska också

1. innan uppdragsavtalet sluts upplysa säljaren om fastighetens bedömda marknadsvärde,
2. verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen,
3. utan dröjsmål till säljaren överlämna handpenning som mäklaren har tagit emot, om inte annat har överenskommit i särskild ordning, samt
4. om uppdragsavtalet mellan mäklaren och säljaren upphör utan att överlåtelse skett överlämna förteckning över dem som mäklaren anvisat och till vilka en överlåtelse kan medföra rätt till provision enligt 6 kap. 2 § första stycket 1.

*Fastighetsmäklarens skyldigheter mot köparen*

**7 §** En fastighetsmäklare ska ge köparen erforderliga råd och upplysningar i frågor av juridisk, teknisk eller ekonomisk art som har samband med överlåtelsen av fastigheten.

En mäklare ska också före överlåtelsen

1. tillhandahålla köparen en sådan skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning) som anges i 8 §,
2. tillhandahålla köparen skriftlig uppgift om vem som har rätt att förfoga över fastigheten,
3. tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader om köparen begär det,
4. upplysa köparen om de former för försäljningen som säljaren har för avsikt att tillämpa och om mäklarens skyldighet enligt 3 kap. 8 § att upprätta en förteckning över anbud,
5. upplysa köparen om de faktiska fel i fastigheten som mäklaren känner till eller som framträder redan vid en ytlig undersökning

eller som mäklaren annars med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att räkna med,

6. skriftligen informera köparen om hans eller hennes undersökningsplikt och verka för att köparen fullgör den före köpet, samt

7. upplysa köparen om innehållet i och planerade ändringar av de plan- och byggnadsbestämmelser som mäklaren känner till och som kan antas ha betydelse för köparen.

**8 §** En objektsbeskrivning ska innehålla uppgift om

1. fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och vilka inteckningar, registrerade servitut, gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter som belastar eller tillkommer den,

2. byggnadens ålder, storlek och byggnadsätt,

3. huruvida en energideklaration enligt lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader har upprättats,

4. fastighetens nuvarande driftskostnader,

5. fastighetens bedömda marknadsvärde och grunden för bedömningen, samt

6. renoveringar eller liknande åtgärder som vidtagits på fastigheten senare än ett år före upprättandet av objektsbeskrivningen.

#### *Fastighetsmäklarens handlingsplikt vid avtalsslutet*

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

## **5 kap. Skadestånd**

**1 §** Om en fastighetsmäklare uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 3, 4, 7 eller 8 kap. ska han eller hon ersätta ren förmögenhetsskada 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.

**2 §** Den som vill göra anspråk på skadestånd enligt 1 § ska underrätta fastighetsmäklaren 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 förmedlingsuppdraget avslutades.

Om underrättelse inte görs inom den tid som följer av första stycket faller rätten till skadestånd enligt denna lag bort.

## **6 kap. Ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag**

**1 §** Om inte annat har avtalats, har mäklaren rätt till skälig ersättning för arbete och utlägg som uppdraget krävt.

**2 §** Om fastighetsmäklarens ersättning ska beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision) har mäklaren rätt till provision om

1. avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren, eller

2. han eller hon fått uppdraget med ensamrätt och det träffas avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller.

Mäklaren har i sådant fall rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

**3 §** En fastighetsmäklare ska på uppdragsgivarens begäran ställa ut en specificerad räkning för tjänsten. Räkningen ska göra det möjligt för uppdragsgivaren att bedöma det utförda arbetets art och omfattning. I den mån tjänsten inte har utförts mot provision eller fast pris ska det även framgå av räkningen hur ersättningen har beräknats.

**4 §** 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.

## 7 kap. Särskilda bestämmelser om förmedling av bostadsrätt

1 § En fastighetsmäklare ska vid förmedling av en bostadsrätt kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om bostadsrätten är pantsatt.

2 § Vid förmedling av en bostadsrätt ska en objektsbeskrivning utöver vad som anges i 4 kap. 8 § 3–6 innehålla uppgift om

1. bostadsrättsföreningens namn samt om lägenhetens nummer, andelstal, förmögenhetsvärde och pantsättning av bostadsrätten,
2. lägenhetens storlek och upplåten mark,
3. aktuell årsavgift och beslutade ändringar av årsavgiften, samt
4. huruvida Skatteverket vid det senaste beskattningsårets utgång ansett att bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt 2 kap. 17 § inkomstskattelagen (1999:1229).

3 § En fastighetsmäklare ska vid förmedling av en bostadsrätt tillhandahålla köparen senast tillgängliga årsredovisning för föreningen samt dess senast registrerade stadgar.

## 8 kap. Särskilda bestämmelser om förmedling av arrenderätt och hyresrätt

1 § Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas inte 4 kap. 7 § andra stycket 1, 3, 4 och 6 samt 6 kap. 1–3 §§.

2 § En fastighetsmäklare ska vid förmedling av en hyresrätt informera hyresgästen om hyresobjektets beteckning, storlek och standard.

3 § En fastighetsmäklare ska vid förmedling av en hyresrätt informera hyresvärden och hyresgästen om reglerna i 12 kap. jordabalken.

4 § I 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken finns bestämmelser om ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

## 9 kap. Tillsyn och ingripanden

1 § Fastighetsmäklarnämnden har tillsyn över de fastighetsmäklare och hyresförmedlare som är registrerade enligt 2 kap. 1 §. Nämnden ska se till att fastighetsmäklarna och hyresförmedlarna i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt denna lag.

En registrerad mäklare eller hyresförmedlare är skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

2 § Fastighetsmäklarnämnden ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare eller hyresförmedlare som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 2 kap. 2 §,
2. inte betalar föreskriven registreringsavgift,
3. handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag, eller
4. allvarligt åsidosätter sina skyldigheter vid fastighetsförmedling i en annan EES-stat eller i Schweiz.

Om det kan anses vara tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning eller erinran. Varning är att anse som en svårare påföljd än erinran. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

Om det uppkommer en fråga om återkallelse av registrering, varning eller erinran ska mäklaren genom skriftlig underrättelse ges tillfälle att yttra sig över vad som anförs i ärendet.

Varning eller erinran får inte meddelas om det som läggs mäklaren till last har inträffat mer än fem år innan mäklaren fick underrättelse i ärendet.

## 10 kap. Övriga bestämmelser

### Bemyndigande m.m.

1 § Regeringen meddelar närmare bestämmelser om Fastighetsmäklarnämnden. Registreringsavgift i form av ansökningsavgift och årlig avgift samt avgifter i ärenden om förhandsbesked bestäms av regeringen.

2 § Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. villkoren för registrering som fastighetsmäklare eller hyresförmedlare och registreringsförfarandet, samt

2. vad fastighetsmäklaren ska iaktta när det gäller dokumentation av vad som förekommer i varje förmedlingsuppdrag och av de anbud som lämnas på en fastighet.

### Överklagande av Fastighetsmäklarnämndens beslut

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

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Fastighetsmäklarnämnden eller, efter överklagande, domstol får bestämma att beslut om återkallelse av registrering enligt 9 kap. 2 § ska gälla omedelbart.

### Straffansvar

4 § Den som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 2 kap. 1 § döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

5 § Den som utan att vara registrerad som fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarnämnden utger sig för att vara fastighetsmäklare döms till böter. I ringa fall ska inte dömas till ansvar.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2009 då fastighetsmäklarlagen (1995:400) upphör att gälla.

2. Äldre bestämmelser gäller i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före den nya lagens ikraftträdande.

3. En fråga om discipliningripande mot en fastighetsmäklare eller hyresförmedlare ska prövas enligt de nya bestämmelserna även om den avser en åtgärd eller underlåtenhet före lagens ikraftträdande. Detta gäller dock inte discipliningripanden enligt 9 kap. 2 § första stycket 4 i den nya lagen.

4. Fullständig registrering respektive registrering för hyresförmedlare enligt 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) som har meddelats före ikraftträdandet enligt 1 ska jämföras med registrering som fastighetsmäklare respektive som hyresförmedlare enligt denna lag.

## 2 Förslag till lag om ändring i lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 2 §<sup>1</sup>

Bestämmelserna i denna lag gäller fysiska och juridiska personer som driver

1. bank- eller finansieringsrörelse enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,

2. livförsäkringsrörelse,

3. verksamhet av det slag som beskrivs i 2 kap. 1 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden,

4. verksamhet som kräver anmälan till eller ansökan hos Finansinspektionen enligt lagen (1996:1006) om anmälningsplikt avseende viss finansiell verksamhet eller lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet,

5. försäkringsförmedling enligt lagen (2005:405) om försäkringsförmedling,

6. verksamhet för utgivning av elektroniska pengar enligt lagen (2002:149) om utgivning av elektroniska pengar,

7. fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om investeringsfonder,

8. verksamhet *som fastighetsmäklare* enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400),

8. verksamhet *av det slag som beskrivs i 1 kap. 1 § andra stycket* fastighetsmäklarlagen (2009:000),

9. verksamhet för kasinospel enligt kasinolagen (1999:355),

10. verksamhet som godkänd eller auktoriserad revisor, eller

11. yrkesmässig verksamhet som består i att lämna råd i avsikt att påverka storleken på en skatt eller avgift (skatterådgivare).

Lagen gäller endast sådan mot kunder inriktad verksamhet som avses i första stycket. I fråga om verksamheter som avses i första stycket 1–7 gäller lagen även filialer i Sverige till utländska juridiska personer med huvudkontor i utlandet.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2007:538.

Bestämmelser om uppgiftsskyldighet för vissa andra fysiska och juridiska personer finns i 9 c §.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2009.