

BRA FÖR FASTIGHETSMÄKLAREN ATT VETA OM

Regler mot diskriminering m.m.

Det förekommer att fastighetsmäklares agerande ifrågasätts i samband med förmedlingsverksamhet. Spekulanter och parter kan - på olika grunder - känna sig särbehandlade, missgynnade men också diskriminerade. Mäklare skall följa god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat betyder att mäklaren skall följa all tillämplig lagstiftning.

Det är en mänsklig rättighet att inte bli diskriminerad. I egenskap av näringsidkare får fastighetsmäklare inte diskriminera någon eller på annat sätt agera i strid mot reglerna i diskrimineringslagstiftningen.

Detta faktablad har tagits fram i syfte att ge både fastighetsmäklare och konsumenter information om den nya diskrimineringslagen och framhålla mäklarens ansvar för att spekulanter och parter inte diskrimineras i samband med utförandet av ett förmedlingsuppdrag.

Ny lag och ny myndighet

Den 1 januari 2009 trädde den nya diskrimineringslagen (SFS 2008:567) i kraft. Samma dag påbörjade Diskrimineringsombudsmannen (DO) sin verksamhet. De tidigare myndigheterna Jämställdhetsombudsmannen, Ombudsmannen mot etnisk diskriminering, Handikappombudsmannen och Ombudsmannen mot diskriminering på grund av sexuell läggning slogs då samman.

Diskrimineringslagen förbjuder diskriminering som har samband med kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder. I samband med erbjudande och utförande av mäklartjänster omfattas samtliga grunder utom ålder av diskrimineringsskyddet.

Diskriminering på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden är det området utanför arbetslivet där den tidigare DO (Ombudsmannen mot etnisk diskriminering) tagit emot flest anmälningar. Flertalet av anmälningarna rörde hyresfrågor. Även i samband med köp och försäljning förekommer diskriminering och strukturella hinder för etniska minoriteter att göra s.k. boendekarriär (se DOs rapport Diskriminering på den svenska bostadsmarknaden 2008).

Allmänna förutsättningar för förmedlingsuppdraget

Följande kan vara bra att känna till om frågor kring diskriminering aktualiseras i samband med ett förmedlingsuppdrag.

Budgivning

Det är säljaren som, i samråd med fastighetsmäklaren, bestämmer om formerna för budgivningen. Mäklaren skall lämna upplysningar om hur en eventuell budgivning går till och om säljaren ställt upp vissa villkor för försäljningen. Alla spekulanter har rätt att få sakliga och korrekta uppgifter. Fastighetsmäklarnämnden rekommenderar att mäklaren tillämpar en så stor öppenhet som möjligt vid budgivningen. Mäklaren måste ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts.

- En spekulant har inte en ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud eller att få köpa ett objekt.

Visningar

Det är säljaren som, i samråd med fastighetsmäklaren, bestämmer om det skall vara visning av objektet och formerna för denna. Mäklaren skall lämna upplysningar om när en s.k. öppen visning kommer att genomföras. En visning kan också äga rum efter överenskommelse med spekulanter som visat intresse för objektet.

- En spekulant har inte en ovillkorlig rätt till en visning eller att besöka objektet.

Kontraktskrivning

Det är alltid säljaren som avgör till vem han eller hon vill sälja. Säljaren behöver inte sälja till den spekulant som lämnat det högsta budet. Säljaren behöver inte heller motivera sitt val av köpare. Det är först efter kontraktskrivningen som försäljningen blir definitiv.

- Efter avslutad försäljning har en spekulant inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa.

Kravet på affärsmässigt uppträdande

En fastighetsmäklare skall uppträda korrekt och affärsmässigt gentemot parter och andra i samband med förmedlingsuppdrag. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att agera på ett sätt som förstärker fördomar eller som på annat sätt kan uppfattas som kränkande.

Villkor om medlemskap i bostadsrättsförening

En köpare av en bostadsrätt måste bli medlem i bostadsrättsföreningen för att affären ska bli bindande för parterna. Det har kommit till Fastighetsmäklarnämndens kännedom att fastighetsmäklare vid förmedling av bostadsrätter i stor utsträckning och ibland till och med som standard använder sig av klausuler i överlåtelseavtal av innebörd att köparen på ett eller annat sätt fräntas rätten att överklaga ett av

bostadsrättsföreningen fattat "negativt medlemsbeslut". Enligt nämndens uppfattning strider det mot god fastighetsmäklarsed att rutinmässigt och utan närmare förklaring införa en klausul i överlåtelseavtalet som innebär att bostadsrättslagen frångås till nackdel för köparen. Nämnden kontrollerar för närvarande bakgrunden till sådana klausuler (se TILLKÄNNAGIVANDE ANGÅENDE TILLFÄLLIG GRANSKNINGSPOLICY, Villkor i överlåtelseavtal avseende bostadsrätt t.o.m. 2009-06-30).

Fastighetsmäklarnämndens tillsyn

Fastighetsmäklarnämnden har tillsyn över fastighetsmäklare. Om mäklaren åsidosätter god fastighetsmäklarsed genom att själv diskriminera någon eller medverka till diskriminering i samband med utförandet av ett förmedlingsuppdrag kan nämnden meddela varning eller besluta om att mäklaren skall avregistreras. Den som är missnöjd med en mäklare har möjlighet att göra en anmälan till nämnden.

Fastighetsmäklarnämnden kan inte ingripa mot uppdragsgivare, säljare eller andra parter som agerar otillbörligt eller diskriminerar i samband med en överlåtelse.

DOs tillsyn

DO är den statliga myndighet som arbetar mot diskriminering och för allas lika rättigheter och möjligheter. Den som bryter mot förbuden mot diskriminering eller som inte uppfyller sina skyldigheter enligt diskrimineringslagen kan åläggas att betala s.k. diskrimineringsersättning till den som kränkts av överträdelsen.

Näringsidkares ansvar

I brottsbalken 16 kap 9 § finns ett särskilt förbud mot olaga diskriminering. En näringsidkare får inte i sin verksamhet diskriminera någon på grund av hans ras, hudfärg, nationella eller etniska ursprung eller trosbekännelse genom att inte gå honom tillhanda på de villkor som näringsidkaren i sin verksamhet tillämpar i förhållande till andra.

Privatpersoners ansvar

Diskrimineringsförbudet är inte längre begränsat till yrkesmässigt tillhandahållande. Undantagsregeln som finns för transaktioner inom privat- och familjelivet kan inte åberopas av den som vid mer än enstaka tillfällen erbjuder objekt till allmänheten. Det innebär att även privatpersoner, d.v.s. mäklarens uppdragsgivare och andra, kan omfattas av förbudet.

I Sverige är det ett brott att sprida hot eller missaktande meddelanden mot människor ur en viss folkgrupp det vill säga på grund av ras, hudfärg, nationellt eller etniskt ursprung, trosbekännelse eller sexuell läggning (hets mot folkgrupp). Om handlingen är riktad mot en enskild person kan det vara fråga om förolämpning som också är ett brott.

Anmälan kan göras till Polisen som i vissa delar av landet har särskilda hatbrottsjourer.

Fastighetsmäklarnämndens rekommendation

Risken för spekulanters osäkerhet kring budgivningen och misstankar om diskriminering kan minska om fastighetsmäklaren lämnar tydlig information om hur förmedlingsuppdraget kommer att genomföras och har bestämda rutiner för hanteringen av bud. Det är en fördel om informationen om budgivningen lämnas skriftligt. Sådant förebyggande arbete kan bidra till att personer eller grupper inte missgynnas och inte upplever sig missgynnade i samband med överlåtelse av bostäder och andra objekt.

I förhållande till sin uppdragsgivare skall fastighetsmäklaren vara tydlig med att det åligger mäklaren att iaktta god fastighetsmäklarsed och vad det innebär. Mäklaren skall ta avstånd från att medverka till diskriminering eller annan handling som kan uppfattas som kränkande. Om uppdragsgivaren ställer krav på mäklaren att agera i strid med diskrimineringslagen eller att åsidosätta god fastighetsmäklarsed på annat sätt bör mäklaren säga upp förmedlingsuppdraget.

Fastighetsmäklarnämnden är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och som utövar tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Nämnden ger ut fler faktablad i serierna - BRA ATT VETA OM och BRA FÖR FASTIGHETSMÄKLAREN ATT VETA OM

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarnämnden eller hämtas på nämndens webbplats.



Fastighetsmäklarnämnden
- en statlig tillsynsmyndighet -

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm, BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60, TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fastighetsmaklarnamnden.se, WEBBPLATS www.fastighetsmaklarnamnden.se