

## BRA FÖR FASTIGHETSMÄKLAREN ATT VETA OM

---

### Närståendeförmedling och andra situationer som kan anses förtroenderubbande

Fastighetsmäklarnämnden får ofta frågor från fastighetsmäklare om möjligheten att åta sig uppdrag att förmedla objekt som ägs av personer som står mäklaren nära på olika sätt. Det kan vara familjemedlemmar eller delägare i ett gemensamt mäklarföretag men också kollegor och andra som mäklaren kan anses ha en personlig relation till. Andra frågor från mäklare rör försäljning av objekt som mäklaren är ägare till och erbjudanden om förmedlingsuppdrag i den bostadsrättsförening där mäklaren själv eller någon närstående är medlem.

Det finns av olika skäl inte några definitiva svar att ge på flera av dessa frågor, vilka alla har att göra med att fastighetsmäklaren i sin roll som opartisk mellanman skall tillvarata både säljarens och köparens intresse. Fastighetsmäklarnämnden kan inte heller med nu gällande lagstiftning lämna bindande förhandsbesked om hur begreppet god fastighetsmäklarsed skall tolkas. Den som vänder sig till nämnden har dock rätt att få information om fastighetsmäklarlagen med förarbeten, nämndens och förvaltningsdomstolarnas praxis och annat som kan vara relevant.

Detta faktablad har tagits fram i syfte att redovisa Fastighetsmäklarnämndens inställning och att ge mäklaren ett underlag för sina överväganden.

#### **Förmedling *till* närstående m.fl.**

Det bör först anmärkas att enligt 13 § fastighetsmäklarlagen får en mäklare inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla (förbudet mot s.k. självinträde). Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet *till* någon närstående.

Begreppet närstående omfattar i huvudsak fyra grupper:

1. make/maka, släktskap (rätt upp- och nedstigande led, även syskon och ingift person) och person som på annat sätt står mäklaren personligen särskilt nära (t.ex. sambo),
2. ekonomisk gemenskap; annan delägare,

3. chefskap; den som genom ledande ställning har ett bestämmande inflytande över mäklarens verksamhet (t.ex. VD och arbetande styrelseledamot) samt
4. närstående till någon av de två sist angivna grupperna.

Uppräkningen är inte uttömmande, se vidare 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Observera att mäklarkollega vanligtvis inte torde omfattas av närståendebegreppet. Detta hindrar dock inte att en förmedling till en mäklarkollega kan väcka misstro hos t.ex. uppdragsgivare och spekulanter.

Förbuden mot självinträde och förmedling till närstående infördes genom 1995 års fastighetsmäklarlag och ansågs viktiga för tilltron till mäklarkåren som helhet. Den säljare som vänder sig till en mäklare för att få dennes sakkunniga hjälp med en förmedling skall kunna utgå ifrån att mäklaren agerar alltigenom objektivt och att mäklaren inte blandar in eller låter sig påverkas av egna intressen. Mäklaren skall kunna leva upp till rollen som opartisk mellanman (prop. 1994/95:14 s. 51 f.).

### **Förmedling *från* närstående m.fl.**

Förmedling *från* närstående regleras inte direkt i fastighetsmäklarlagen utan prövas utifrån vad som följer av god fastighetsmäklarsed.

Kammarrätten har i två avgöranden uttalat att det finns risk för att en fastighetsmäklare 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. Förmedling från närstående ansågs därför inte lämpligt. Med hänvisning bl.a. till att mäklarna iakttagit vad som föreskrevs i Konsumentverkets riktlinjer om tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster (KOVFS 1996:4) meddelades inte någon varning (Kammarrätten i Stockholm den 21 september 2004 mål nr 6721-03 och 2226-04).

Om fastighetsmäklare inte följt Konsumentverkets riktlinjer har Kammarrätten, liksom underinstanserna, ansett att mäklaren åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att förmedla från närstående (Kammarrätten i Stockholm den 20 december 2004 mål nr 4882-04).

Konsumentverkets riktlinjer upphörde att gälla från utgången av april 2007.

### **Fastighetsmäklarnämndens rekommendation**

Om fastighetsmäklaren har en personlig relation till uppdragsgivaren finns det normalt skäl för mäklaren att ställa sig frågan om det är lämpligt att åta sig förmedlingsuppdraget. Den ökade risken för missnöje och anmälningar respektive reklamationer gör att Fastighetsmäklarnämnden generellt vill avråda mäklare från att försätta sig i situationer

där det föreligger risk för att mäklaren inte uppfattas som en neutral och opartisk mellanman av spekulanter och köpare.

Fastighetsmäklarnämnden anser att det strider mot god fastighetsmäklarsed att åta sig förmedlingsuppdrag från en närstående och att sådant agerande normalt utgör grund för varning.

Självinträde och närståendeförmedling jämte andra frågor som rör fastighetsmäklarens självständighet har behandlats i fastighetsmäklarutredningen (se SOU 2008:6 s. 133 f.).

### **Försäljning av eget objekt**

Fastighetsmäklare får inte marknadsföra eller sälja eget objekt i sin mäklarverksamhet.

Fastighetsmäklaren kan givetvis anlita annan mäklare för ett förmedlingsuppdrag av eget objekt. Den mäklare som åtar sig detta uppdrag bör vara uppmärksam på vad som anförts ovan om förmedling från närstående.

Om fastighetsmäklaren själv säljer sitt objekt privat får dokument som används i samband med överlåtelsen inte ge intryck av att försäljningen sker i mäklarens verksamhet. Inte heller andra omständigheter får ge intryck av att en mäklare med förmedlingsuppdrag medverkar.

### **Fastighetsmäklarnämndens rekommendation**

Oavsett om försäljningen sker privat eller genom annan fastighetsmäklare kan det finnas skäl att informera spekulanter och köpare om att säljaren är mäklare och att dokumentera detta i överlåtelseavtalet.

### **Förmedling i egen bostadsrättsförening m.m.**

Förmedling av bostäder i egen bostadsrättsförening strider mot god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämndens beslut om varning har fastställts av Regeringsrätten, som är högsta instans i förvaltningsrättsliga mål. Regeringsrätten har sammanfattningsvis uttalat följande (se domar den 20 november 2008 mål 2193-06 och 1298-07).

Medlemskap i en bostadsrättsförening innebär att medlemmen har ett ekonomiskt intresse i föreningen. Varken köparen eller säljaren ska behöva befara att en mäklare påverkas av ovidkommande hänsyn vid fullgörandet av ett förmedlingsuppdrag. En mäklare som är medlem i en bostadsrättsförening har ett eget intresse i föreningen. Detta gäller oavsett föreningens storlek och oavsett om mäklaren varit aktiv i föreningen. Då mäklaren typiskt sett kan befaras att ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga är ett sådant uppdrag ägnat att rubba förtroendet för mäklarens opartiskhet. Det är olämpligt och strider mot god fastighetsmäklarsed att mäklare förmedlar bostadsrätter i en förening där mäklaren själv är medlem.

Frågan om vad som gäller när det inte är fastighetsmäklaren själv utan en närstående (exempelvis make/maka) som är medlem i bostadsrättsföreningen har inte prövats av Regeringsrätten, som inte meddelade prövningstillstånd i ett sådant mål. Kammarrätten har tidigare uttalat att

samtliga omständigheter skall beaktas vid bedömningen av mäklarens agerande i en sådan situation (se dom den 8 mars 2006 mål nr 6538-05).

### **Fastighetsmäklarnämndens rekommendation**

Efter klarläggandet om att förmedlingsuppdrag i egen bostadsrättsförening strider mot god fastighetsmäklarsed har det uppkommit frågor om hur liknande situationer kan komma att bedömas. Det gäller t.ex. fastighetsförmedling där mäklaren är ägare av en annan fastighet som berörs av en och samma gemensamhetsanläggning. Det kan också handla om fastighetsrättsliga oklarheter som har betydelse för förmedlingsobjektet och mäklarens egen egendom. Frågorna gäller också förmedling i en bostadsrättsförening där en person som är närstående till mäklaren är medlem.

Det ligger nära till hands att Fastighetsmäklarnämnden kommer att bedöma förmedling av bostadsrätt i förening där närstående är medlem på samma sätt som om mäklaren själv varit medlem i föreningen. Vid bedömningen av om andra situationer utgör hinder för mäklaren att åta sig ett förmedlingsuppdrag torde det vara nödvändigt att beakta samtliga omständigheter. Risken för mäklaren att hamna i en intressekonflikt bör inte underskattas. Nämnden vill därför generellt avråda mäklare från att försätta sig i situationer där det typiskt sett kan befaras att mäklaren tar andra hänsyn än rent yrkesmässiga.

---

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 serien - BRA FÖR FASTIGHETS-MÄKLAREN 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](mailto:registrator@fastighetsmaklarnamnden.se), WEBBPLATS [www.fastighetsmaklarnamnden.se](http://www.fastighetsmaklarnamnden.se)