

BRA FÖR FASTIGHETSMÄKLAREN ATT VETA OM

Lagen (2005:405) om försäkringsförmedling

Lagen om försäkringsförmedling trädde i kraft den 1 juli 2005 och omfattar i princip alla som förmedlar försäkringar. Detta innebär att även fastighetsmäklare kan komma att omfattas av denna lag.

De som omfattas av lagen måste få tillstånd att bedriva försäkringsförmedling av Finansinspektionen. Den som har fått tillstånd att utöva försäkringsförmedling skall senast sex månader efter det att tillstånd beviljades anmäla sig för registrering hos Bolagsverket. Vad avser anknutna försäkringsförmedlare gäller att dessa ska anmälas för registrering hos Bolagsverket.

En person får inte bedriva försäkringsförmedling förrän registrering hos Bolagsverket har skett.

Vad avses med försäkringsförmedling?

Enligt 1 kap. 1 § lagen om försäkringsförmedling är försäkringsförmedling yrkesmässig verksamhet som består i att

1. lägga fram eller föreslå försäkringsavtal eller utföra annat förberedande arbete innan försäkringsavtal ingås,
2. för någon annans räkning ingå försäkringsavtal, eller
3. bistå vid förvaltning och fullgörande av försäkringsavtal.

Frågan huruvida förmedlingen sker yrkesmässigt avgörs utifrån en helhetsbedömning av samtliga omständigheter i det enskilda fallet. För en näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde är det av särskild betydelse för denna bedömning i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse och i vad mån förmedlingen av försäkringar ingår som en integrerad del i näringsidkarens övriga verksamhet. En annan omständighet av betydelse för bedömningen är hur näringsidkaren marknadsför sin verksamhet. Erbjuder en näringsidkare allmänheten sina tjänster som förmedlare av försäkringar, bör lagen anses tillämplig även om förmedlingen rent faktisk äger rum endast vid något enstaka tillfälle.

Undantag från vad som anses vara försäkringsförmedling

Av 1 kap. 2 § lagen om försäkringsförmedling framgår att som försäkringsförmedling skall inte anses verksamhet som bara består i att

1. hänvisa någon till ett försäkringsföretag eller en försäkringsförmedlare,
2. lämna allmän information om försäkring till någon,
3. inom ramen för en annan yrkesverksamhet i enstaka fall lämna information eller rådgivning om försäkring till någon, eller
4. yrkesmässigt handlägga, värdera eller reglera försäkringsfall.

Anknutna försäkringsförmedlare

De flesta fastighetsmäklare som förmedlar försäkringar torde vara att betrakta som anknutna försäkringsförmedlare. Enligt 1 kap. 10 § lagen om försäkringsförmedling finns det två slags anknutna försäkringsförmedlare. Den ena är en fysisk eller juridisk person som har träffat avtal med ett eller flera försäkringsföretag om att förmedla försäkringsprodukter som inte konkurrerar med varandra. Den andra är en fysisk eller juridisk person som har träffat avtal med ett eller flera försäkringsföretag om att förmedla försäkringsprodukter, om dessa produkter utgör ett komplement till varor som levereras eller tjänster som tillhandahålls inom ramen för den huvudsakliga yrkesverksamheten. Avtalet med försäkringsföretaget skall i båda fallen innebära att försäkringsföretaget har tagit på sig skadeståndsansvaret för förmedlaren.

En anknuten försäkringsförmedlare behöver inte söka tillstånd hos Finansinspektionen. I stället skall det försäkringsföretag med vilket förmedlaren har ingått avtal om att förmedla dess försäkringsprodukter anmäla förmedlaren för registrering hos Bolagsverket. Innan anmälan får ske skall försäkringsföretaget kontrollera att förmedlaren uppfyller de krav som gäller för tillstånd.

Försäkringsförmedlarens informationsskyldighet

Lagen om försäkringsförmedling innebär att försäkringsförmedlaren är skyldig att i rimlig tid innan ett försäkringsavtal ingås lämna viss information till kunden.

Enligt 6 kap. 1 § lagen om försäkringsförmedling skall försäkringsförmedlaren i rimlig tid innan ett försäkringsavtal ingås lämna information till kunden om

1. försäkringsförmedlarens namn och adress,
2. det register som försäkringsförmedlaren är upptagen i och hur registreringen kan kontrolleras,
3. den myndighet som utövar tillsyn över försäkringsförmedlaren,

4. huruvida försäkringsförmedlaren har ett kvalificerat innehav i ett försäkringsföretag eller huruvida ett försäkringsföretag eller ett moderbolag till ett försäkringsföretag har ett kvalificerat innehav i försäkringsförmedlaren,
5. priset för försäkringsförmedlingen eller grunderna för hur priset bestäms och om provision eller annan ersättning kan påräknas bli betald av annan än kunden,
6. ansvarsförsäkringen,
7. de möjligheter som finns att framställa klagomål mot försäkringsförmedlaren, och
8. de möjligheter som finns att få en tvist med försäkringsförmedlaren prövad utanför domstol.

En anknuten försäkringsförmedlare skall i stället för information om ansvarsförsäkringen informera kunden om att försäkringsföretaget tagit på sig skadeståndsansvaret för denne.

Informationen skall även lämnas vid förnyelse eller ändring av försäkringsavtalet, om det behövs.

Försäkringsförmedlaren skall dessutom, enligt 6 kap. 2 § lagen om försäkringsförmedling, lämna information till kunden om han eller hon

1. ger råd på grundval av en opartisk analys,
2. genom avtal åtagit sig att förmedla försäkringar uteslutande för ett eller flera försäkringsföretags räkning, eller
3. förmedlar försäkringar från ett eller flera försäkringsföretag i annat fall än som avses i 1 och 2.

I de fall som avses i punkt 2 och 3 skall information om försäkringsföretagens namn ges.

Informationen skall enligt 6 kap. 3 § lagen om försäkringsförmedling lämnas i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form. Informationen skall vara klar och begriplig samt lämnas på svenska.

I 6 kap. Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om försäkringsförmedling (FFFS 2005:11) preciseras den information som skall lämnas ytterligare.

Omfattas fastighetsmäklarna av lagen om försäkringsförmedling?

Av de fastighetsmäklare som tillhandahåller försäkringslösningar kommer vissa att omfattas av lagen om försäkringsförmedling och andra inte. En viktig faktor härvid är om fastighetsmäklaren har möjlighet att direkt påverka kunden till att ingå ett visst försäkringsavtal.

Tillhandahåller mäklaren enbart ett allmänt informationsmaterial om försäkringsprodukter, exempelvis överlåtelseförsäkringar, från ett eller

flera försäkringsföretag torde mäklaren inte anses utöva försäkringsförmedling.

Erbjuder sig mäklaren att vidareförmedla ett underskrivet försäkringsavtal till försäkringsföretaget kommer man in i gränsländet för vad som skall anses vara försäkringsförmedling. Hjälper mäklaren dessutom till med att upprätta försäkringsavtal eller dylika handlingar torde det vara ganska klart att fastighetsmäklaren ägnar sig åt försäkringsförmedling och således omfattas av lagen om försäkringsförmedling.

Försäkringsförmedling och fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får fastighetsmäklaren inte bedriva handel med fastigheter eller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. Förbudet mot förtroenderubbande verksamhet är inte avhängigt av att fastighetsmäklaren verkligen har åsidosatt sina skyldigheter vid en förmedling. Det handlar endast om att verksamheten som sådan kan innebära en risk för att mäklaren låter sig påverkas av egna intressen till förfång för säljare eller köpare.

Enbart det faktum att fastighetsmäklaren arbetar hos eller är delägare i ett mäklarföretag som är registrerat hos Bolagsverket som anknuten försäkringsförmedlare torde inte innebära att fastighetsmäklaren åsidosatt förbudet mot att ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet. Detsamma bör gälla om mäklaren själv är registrerad som anknuten försäkringsförmedlare. Det torde emellertid inte råda något tvivel om att det för en fastighetsmäklare som har ett eget ekonomiskt intresse av att förmedla ett visst försäkringsföretags produkter uppstår betydande trovärdighetsproblem vad gäller förmågan att sköta anförtrodda uppdrag utan att förmedlingsarbetet påverkas av ovidkommande hänsyn. En prövning måste därför ske av omständigheterna i varje enskilt fall för att Fastighetsmäklarnämnden skall kunna bedöma huruvida en fastighetsmäklare som ägnar sig åt försäkringsförmedling bryter mot förbudet att bedriva förtroenderubbande verksamhet.

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 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