

Sammanfattning

- den nya europastandarden för fastighetsmäklartjänster -



Fastighetsmäklarnämnden
- en statlig tillsynsmyndighet -



Tryggare att göra gränsöverskridande bostadsaffärer för konsumenter i Europa - ny europastandard för fastighetsmäklartjänster

Nu kan det bli tryggare för konsumenter att köpa och sälja bostad i Europa. En gemensam europeisk standard för fastighetsmäklartjänster har fastställts. Målet med standarden är att det ska kännas tryggare för konsumenter att göra gränsöverskridande bostadsaffärer då regelverket för fastighetsmäklartjänsten blir snarlikt i Europa om standarden följs.

Fastighetsmäklare runt om i Europa kommer förhoppningsvis på sikt att ha t.ex. en liknande utbildning och följa ett gemensamt regelverk om vem som ansvarar för vad i en bostadsaffär. Denna standard utgår inte från något EU-direktiv och är heller inte någon ny lag utan ska ses som frivillig att efterfölja. På sikt kan dock standarden etablera sig som branschpraxis och anföras som bevis i tillsynsärenden och tvistemål om fastighetsmäklartjänstens kvalitet.

För svenska fastighetsmäklare är det även framöver viktigt att följa utvecklingen av branschpraxis för att leva upp till god fastighetsmäklarsed och följa svensk lagstiftning. Samtidigt innebär den nya standarden en möjlighet för fastighetsmäklare i Sverige att kunna berätta för utländska spekulanter att de kan känna sig trygga med att göra affärer i Sverige då den svenska fastighetsmäklarlagen har ett starkt konsumentskydd, ja kanske t.o.m. starkare än den nya europeiska standarden.

Bakgrund

Hösten 2005 tog den europeiska mäklarorganisationen CEI upp frågan om standardisering av fastighetsmäklartjänsten. Man önskade från branschens sida själva ta ett initiativ istället för att få ett framtida EU-direktiv. Den europeiska standardiseringsorganisationen CEN tog hand om frågan. Sedan våren 2006 har ett antal arbetsmöten ägt rum med företrädare för ett 20-tal länder i Europa. I den svenska spegelkommittén har funnits representanter från Fastighetsmäklarnämnden, Mäklarsamfundet, Malmö Högskola och Sveriges Konsumenter.

I slutet av år 2009 fastställde CEN en europeisk standard för fastighetsmäklartjänster. Ett antal länder i Europa har redan en lagstiftning i ämnet medan andra länder helt saknar lagstiftning rörande fastighetsmäklartjänster. Sverige har en fastighetsmäklarlag sedan 1995 (ny lag är under utarbetande) vilket innebär att registrerade fastighetsmäklare verksamma i Sverige redan följer ett regelverk som på i stort sett alla punkter mer än väl uppfyller kraven i den europeiska standarden. Svenskarna i arbetsgruppen har verkat för att den europeiska standarden skulle bli så lik den nuvarande svenska lagstiftningen och de förslag som finns i utredningen till den nya fastighetsmäklarlagen som bara möjligt.

Kraven i standarden

Kraven för att tillhandahålla en fastighetsmäklartjänst är omfattande och liknar i mångt och mycket svensk lagstiftning. Standarden är indelad i ett antal

områden som *Hantering av relationer med uppdragsgivare, Information som ska lämnas till köparen, Förmedlingsuppdragets utförande, Fastighetsmäklarens kvalifikationer och kompetenser, Försäkring, Klagomålshantering* och *Etiska regler*.

Europastandarden gäller vid tjänster mellan näringsidkare och mellan näringsidkare och konsumenter. Europeisk och nationell lagstiftning har företräde om konflikt mellan kraven skulle uppkomma. Sverige har beroende på svensk lag anmält några avvikelser från standarden som ytterligare stärker konsumentskyddet. I Sverige får t.ex. en fastighetsmäklare endast agera som mellanman och inte som ombud. Lite kort om innehållet i några av de områden som beskrivs i standarden:

Information

Information - muntlig såväl som skriftlig - som tillhandahålls av fastighetsmäklaren till någon part, ska presenteras på ett klart och otvetydigt språk och oavsett om den tillhandahålls elektroniskt eller inte.

Fastighetsmäklaren ska sträva efter att informera parterna om förmedlingens framåtskridande och hantera varje önskemål om information skyndsamt.

Fastighetsmäklaren ska informera såväl köpare som säljare om dennes rättigheter och skyldigheter samt sträva efter att vid varje tidpunkt ge relevant information som kan påverka något beslut rörande affärstransaktionen.

Kraven som avser information till parterna är omfattande men följer i stort svensk lagstiftning. Ett tillägg jämfört med svensk lag är att fastighetsmäklaren är skyldig att informera köpare om plan- och byggbestämmelser samt aktuell detaljplan. Vidare finns det en rekommendation om att skriva ensamrättsavtal, dock utan tidsgräns som i Sverige. I Sverige är inte närståendeförmedling tillåtet men i europastandarden är detta tillåtet om man informerar säljare/köpare om de intressen som finns. Den svenska lagstiftningen innebär också att en fastighetsmäklare är skyldig att tillse att köparen får viss skriftlig information om fastigheten.

Fastighetsmäklaren och uppdragsgivaren ska underteckna ett skriftligt uppdragsavtal om den tjänst som fastighetsmäklaren anlitas för. Uppdragsavtalet ska bl.a. innehålla information om i vilket land en eventuell tvist ska avgöras och om det finns avvikelser från europastandarden.

Fastighetsmäklaren ska informera uppdragsgivaren om att han/hon kan bli skyldig att betala dubbelt arvode om han/hon uppdrar åt en annan fastighetsmäklare att sälja samma egendom.

Förmedlingsuppdragets utförande

I stort sett samma regelverk som den svenska lagstiftningen. Dock kräver den svenska lagen att Fastighetsmäklaren ska kontrollera och inte enbart begära

att säljaren styrker sin äganderätt och/eller förhållanden rörande fastighetsregistrering samt eventuella belastningar.

Ett kuriosum är att Fastighetsmäklaren ska begära tillstånd från uppdragsgivaren för att kunna placera ut "Till salu"- skyltar.

Fastighetsmäklarens kvalifikation och kompetenser

Fastighetsmäklaren ska ha en utbildning som motsvarar minst 120 högskolepoäng inom ett antal ämnen som är specificerade. Dessutom rekommenderas en praktikperiod med 12 månaders yrkesverksamhet på heltid innan fastighetsmäklaren får ta ett självständigt ansvar enligt standarden. I Sverige gäller för närvarande 10 veckors obligatorisk praktik.

De yrkesmässiga kompetenserna delas in i kärnkompetenser med omfattande kunskaper i ämnen som finns beskrivna i standarden och andra kompetenser där fastighetsmäklaren ska ha kännedom om ett antal ämnen. Däremot är inte varje delmoment specificerat avseende hur många poäng som ska läsas inom varje ämne som det är i Sverige.

Fastighetsmäklaren ska säkerställa att den yrkesmässiga kompetensen kontinuerligt underhålls och utvecklas.

Försäkring

- Fastighetsmäklare ska ha en ansvarsförsäkring.

Klagomålshantering

- Fastighetsmäklare ska ha skriftliga rutiner för hur klagomål hanteras.

Etiska regler

- Följande områden behandlas under etiska regler: diskriminering, att främja uppdragsgivarens intressen, att ej utöva otillbörlig påverkan, sekretess, rättvisa, omsorg, ärlighet, integritet, att främja ärlig konkurrens, artighet och respekt gentemot kollegor samt att undvika konflikt med kollega som skadar uppdragsgivaren.

Den nya standarden bidrar till att Fastighetsmäklarnämndens vision "*Trygga spekulanter och nöjda parter*" på sikt kan nås även för konsumenterna i Europa

Den svenska översättningen - Svensk Standard SS-EN 15733 - *Fastighetsmäklartjänster - Krav vid tillhandahållande av fastighetsmäklartjänster* kan beställas från Swedish Standards Institute via www.sis.se.