



Fastighetsmäklarnämnden
- en statlig tillsynsmyndighet -

BRA ATT VETA OM

Anmälningar till Fastighetsmäklarnämnden

Den som arbetar som fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden som är en statlig myndighet som dels beslutar i frågor om fastighetsmäklarnas registrering, dels utövar tillsyn över mäklarna. Tillsynen av fastighetsmäklarna sker bl.a. genom att nämnden granskar hur olika förmedlingsuppdrag har skötts. Den fastighetsmäklare som inte följer god fastighetsmäklarsed kan varnas eller i allvarliga fall avregistreras.

Anmälningar

Den som anser att en fastighetsmäklare agerat felaktigt i samband med en förmedling kan anmäla detta till Fastighetsmäklarnämnden. Anmälningarna har stor betydelse för nämndens tillsyn av mäklarna.

Fastighetsmäklarnämndens prövning

Fastighetsmäklarnämndens uppgift är att pröva frågor som gäller rätten att vara registrerad som fastighetsmäklare. Nämnden avgör inte tvister mellan en mäklare och den som är missnöjd med mäklarens agerande.

Fastighetsmäklarnämnden uttalar sig inte heller för en anmälares räkning om en mäklares sätt att sköta en förmedling.

Handläggningen av anmälningar

Varje anmälan registreras som ett tillsynsärende. Fastighetsmäklarnämnden tar sedan ställning till om anmälan ska leda till någon närmare utredning.

Den som är missnöjd med en mäklares agerande kan inte kräva att Fastighetsmäklarnämnden gör en särskild utredning med anledning av anmälan. Det är upp till nämnden att avgöra när och om en mäklare skall granskas närmare. De uppgifter som lämnas till nämnden är viktiga för nämndens kontroll av fastighetsmäklarna. Uppgifterna i en anmälan noteras alltid av nämnden. Även om anmälan inte leder till någon åtgärd kan uppgifterna få betydelse för framtida beslut om granskning.

Handläggningen är skriftlig. Muntliga förhandlingar eller förhör förekommer inte.

Utredning

Fastighetsmäklarnämndens uppgift som tillsynsmyndighet är att bedöma om en fastighetsmäklare agerar så att det påverkar hans eller hennes rätt att vara registrerad. Nämndens utredning är därför inte begränsad till de frågor som anmälaren tagit upp.

Fastighetsmäklarnämnden gör inga utredningar för anmälarens räkning. Nämnden lämnar inte heller några yttranden eller andra besked direkt till anmälaren beträffande mäklarens agerande.

Ord mot ord

Endast sådana omständigheter som det inte råder någon tvekan om får påverka en fastighetsmäklares registrering. Gör mäklaren gällande att anmälarens uppgifter är oriktiga måste det finnas andra omständigheter som styrker anmälarens påståenden och som visar att mäklaren har agerat felaktigt för att Fastighetsmäklarnämnden skall kunna finna att mäklaren har misskött förmedlingen.

Äldre händelser

Anmälningar som rör händelser som är äldre än två år utreds som regel inte.

Anonyma anmälningar

Anonyma anmälningar utreds som regel inte.

Kopia av anmälan till mäklaren

En kopia av anmälan skickas alltid till den fastighetsmäklare som anmälan gäller. Mäklaren har rätt att ta del av alla uppgifter i ett ärende som rör honom eller henne. Fastighetsmäklarnämnden kan därför inte dölja uppgifter för mäklaren - även om anmälaren begär det.

Beslut i anledning av en anmälan

En anmälan mot en fastighetsmäklare kan leda till att mäklaren varnas. Kommer det vid utredningen fram att mäklaren allvarligt brutit i sitt sätt att sköta sina förmedlingsuppdrag kan det t.o.m. bli fråga om avregistrering.

Fastighetsmäklarnämnden har dock i flertalet av de anmälningar som prövats funnit att mäklaren inte har agerat felaktigt eller att det varit tillräckligt med ett påpekande om vad mäklaren gjort fel.

Vad innebär en varning?

En varning innebär att Fastighetsmäklarnämnden funnit att fastighetsmäklaren handlat i strid med sina skyldigheter som mäklare. Genom varningen får mäklaren veta vad han eller hon har gjort fel och förväntas då ändra sitt sätt att arbeta.

Mäklaren kan varnas för en förseelse även om han eller hon redan ändrat sitt sätt att arbeta och även om förseelsen inte haft någon faktisk betydelse för förmedlingen eller varit till skada för någon.

En varning kan avse formaliafel, endast en engångsförseelse eller en eller flera relativt allvarliga förseelser.

Vad innebär en avregistrering?

Ett beslut om avregistrering innebär att fastighetsmäklaren inte längre får arbeta med fastighetsförmedling.

Information från Fastighetsmäklarnämnden till anmälaren

Anmälaren får normalt en bekräftelse från Fastighetsmäklarnämnden om att anmälan tagits emot. Anmälaren är inte part i anmälningsärendet. Någon skriftväxling sker därför inte med anmälaren under handläggningen av ärendet. När nämnden fattat beslut i ärendet får dock anmälaren en kopia av beslutet för kännedom.

Eftersom Fastighetsmäklarnämnden inte tar ställning i tvisten mellan fastighetsmäklaren och anmälaren, kan anmälaren inte få något särskilt yttrande eller uttalande från nämnden om det som anmälaren har klagat på.

Rätten att överklaga

Fastighetsmäklaren kan överklaga ett beslut om varning eller avregistrering.

Eftersom anmälaren inte är part i anmälningsärendet har anmälaren inte någon rätt att överklaga Fastighetsmäklarnämndens beslut beträffande fastighetsmäklaren.

Ekonomiska tvister

Skadeståndskrav och tvister om fastighetsmäklares ersättning prövas av allmän domstol och kan även prövas av Allmänna reklamationsnämnden.

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 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