

Bra att veta om den nya lagen

Den 1 juli börjar den nya fastighetsmäklarlagen att gälla. Förutom att mäklarföretagen omfattas av registrering och tillsyn innehåller den nya lagen också ändringar som påverkar en mäklares arbete. I det här brevet har vi sammanfattat några av de viktigaste sakerna att ha koll på.

Ansvarsfördelningen mellan mäklaren och företaget

Mäklarens ansvar

Även framöver gäller att mäklaren är personligt ansvarig för ett förmedlingsuppdrag.

Det är den enskilda mäklaren som ingår avtal med uppdragsgivaren och har ett självständigt ansvar att följa god fastighetsmäklarsed.

Mäklarföretaget får inte ingå ett sådant avtal och har därför som regel inga skyldigheter mot uppdragsgivaren till följd av det.

En uppdragsgivare har därför normalt sett ingen rätt att vända sig till mäklarföretaget med krav av olika slag, utan får vända sig till mäklaren.

Företagets ansvar

Mäklarföretaget har dock ett övergripande ansvar för att ge företagets mäklare förutsättningar för att sköta sina uppdrag. Företaget ska göra vad det kan för att se till att dess mäklare följer lagen.

Ovanstående innebär till exempel att företaget ska ha rutiner och riktlinjer som underlättar för mäklarna. Det handlar också om att lämna information och råd till mäklarna, exempelvis om hur de ska agera för att uppfylla lagkraven.

Företaget ska också se till att mäklarna har de verktyg de behöver för att utföra förmedlingsuppdraget, exempelvis genom att tillhandahålla datasystem och avtalsmallar men också kun-

skap om hur de ska användas i form av utbildning. Företagets skyldighet kan variera beroende på bland annat mäklarens erfarenhet och uppdragets art.

Om en mäklare bryter mot lagen ska företaget se till att mäklaren försöker begränsa skadan och göra vad det kan för att det inte upprepas.

Företaget får inte försvåra för en mäklare som ska sluta att fullfölja sina pågående uppdrag.

Ansvaret vid en lagöverträdelse

Olika bedömningar ska göras för mäklarföretaget och mäklarens ansvar. Det betyder att bara mäklaren, bara företaget eller båda kan hållas ansvariga för en brist.

Om en mäklare bryter mot lagen kan företaget också drabbas av en påföljd om det visar sig att företaget kände till bristen men inte har gjort något för att komma till rätta med den.

Om det istället är så att företaget har tillhandahållit bristfälliga mallar eller system som bidragit till att mäklaren inte kunnat dokumentera uppdraget på ett korrekt sätt är det däremot företaget som i första hand blir ansvarigt för eventuella fel.

Varje mäklarföretag ansvarar också självständigt för att uppfylla kraven. Ett företag kan alltså inte skylla på att man har fått avtalsmallar eller system från något annat företag.

Forts. på nästa sida



Tre förbud för att stärka den oberoende rollen

På samma sätt som mäklare ska vara opartiska ska även mäklarföretagen vara det. Det ställs därför upp tre förbud för företag i lagen.

1 Förbud mot att uppträda som ombud

Ett mäklarföretag får inte uppträda som ombud för en säljare gentemot en köpare eller tvärt om. Till skillnad mot vad som gäller för mäklare finns det inget undantag som tillåter att ett företag får ta på sig begränsade uppgifter utan förbudet är absolut.

2 Förbud mot köp

Ett mäklarföretag får inte köpa en fastighet som någon av företagets mäklare har eller har haft i uppdrag att förmedla. Orsaken till det är att säljaren ska kunna lita på att mäklaren handlar som en oberoende mellanman något som

kan vara svårt eftersom det finns en intressegemenskap mellan mäklaren och företaget.

3 Förbud mot förtroenderubbande verksamhet

Ett mäklarföretag får inte ägna sig åt verksamhet som rubbar förtroendet för företagets mäklare. Om en verksamhet är förtroenderubbande beror främst på vilken typ av verksamhet det handlar om, hur omfattande den är och hur stor ersättningen för den är.

Förbudet är till för att köpare och säljare ska kunna lita på att mäklaren är oberoende i sin roll och alltså inte påverkas av egna intressen till nackdel för dem. Vid bedömningen av om ersättningen till ett företag rubbar förtroendet för mäklarna ska ersättningen sättas i relation till antalet anställda mäklare.

Informationsskyldighet för mäklare om visst ägande i företaget

Om exempelvis en bank eller ett försäkringsbolag har ett så kallat kvalificerat innehav¹ i mäklarföretaget ska mäklaren tydligt informera tilltänkta säljare och köpare om det. Med tilltänkt köpare menas de som överväger att lämna bud på objektet.



Säljaren ska informeras innan uppdragsavtalet ingås och tilltänkta köpare ska få informationen så snart möjligt, exempelvis när fastigheten börjar marknadsföras.

Om köparen är konsument ska informationen lämnas skriftligt.

¹ Med kvalificerat innehav menas ett direkt eller indirekt ägande om minst 10 % av kapitalet eller av alla röster i mäklarföretaget eller den som på något annat sätt har ett väsentligt inflytande över ledningen i mäklarföretaget.

Anmälningsskyldighet vid ändring i ledningen eller ägarkretsen



Om det har gjorts en ändring i ledningen i ett registrerat mäklarföretag ska företaget genast anmäla det till FMI. Samma sak gäller om företaget får veta att en ändring har gjorts i den krets som har ett kvalificerat innehav i företaget.

Anmälan ska göras så snart det är praktiskt möjligt. Vad gäller ändring i ägarkretsen så ska det ske så snart det är praktiskt möjligt efter att företaget, exempelvis någon i ledningen, har fått information om ändringen.

Förbudet mot närståendeförmedling utvidgas

I den nuvarande lagen finns redan ett förbud mot närståendeförmedling vilket innebär att en mäklare inte får förmedla fastigheter till eller från fysiska och juridiska personer som räknas som närstående till mäklaren.

För att stärka mäklarens opartiskhet kommer en mäklare inte att få förmedla fastigheter till eller från andra mäklare som arbetar i samma mäklarföretag. Detsamma gäller mäklare i andra företag som har en "nära anknytning" till företaget det vill säga har en intressegemenskap. Exempel på det är att de tillhör samma varumärke eller har samma ägare. Det krävs inte att var och en av mäklarna bedriver all sin verksamhet i samma företag. Det räcker att var och en av dem bedriver någon del av sin verksamhet i samma företag för att det ska vara förbjudet. Det måste prövas i varje enskilt fall om anknytningen bedöms vara tillräckligt nära för att omfattas av förbudet. Undantag skulle kunna bli tillämpligt om exempelvis företagen tillhör samma varumärke men ligger i helt olika



delar av landet och inte har någon särskild ekonomisk intressegemenskap.

Mäklaren får inte heller förmedla till eller från den som hen på annat sätt har en nära anknytning till. Förbudet ska fånga upp situationer där det finns en ekonomisk intressegemenskap med en person utan att den personen är närstående enligt konkurslagens bestämmelse. Exempelvis gäller det någon som mäklaren är i kontorsgemenskap med och någon som mäklaren driver verksamhet i ett enkelt bolag tillsammans med.

Elektronisk underskrift

Uppdragsavtal och depositionsavtal ska vara skriftliga och skrivas under av mäklaren och uppdragsgivaren och det senare även av köparen. Avtalen får skrivas under med elektronisk underskrift om den uppfyller tillräckliga krav på säkerhet², exempelvis bankID.



² Det krävs att det görs med en avancerad elektronisk underskrift enligt EU-förordningen om elektronisk identifiering. De elektroniska underskrifter som för närvarande används i Sverige via tjänsterna för e-legitimationer, t.ex. BankID, anses generellt sett uppfylla kraven för avancerade elektroniska underskrifter. (se prop. 2017/18:126 s. 40)

Förvaring av handlingar som hör till verksamheten

Om en mäklare bedriver verksamhet i ett mäklarföretag ska mäklaren förvara kopior av de handlingar som hör till verksamheten hos mäklarföretaget. Exempel på sådana handlingar är journalen, anbudsförteckningen, överlåtelsehandlingar och objektsbeskrivningen. Om dokumentationen ändras ska både den ursprungliga versionen och senare versioner sparas.

Anledningen till bestämmelsen är att FMI i sin tillsyn får förelägga en registrerad mäklare och ett registrerat företag att lämna de upplysningar och ge in de handlingar som behövs för tillsynen. För att det ska vara möjligt krävs det att både mäklarna och företagen har tillgång till handlingarna.

Penningtvättsregler för både mäklare och företag

Särskild hyresförmedling omfattas

En mäklare med fullständig registrering är redan idag verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen och ska följa den. Detsamma kommer att gälla mäklare i den nya registreringskategorin särskild förmedling för hyresförmedling (förmedling av hyresrätter där månadshyran är 10 000 euro eller mer).

Företagets och mäklarens ansvar

Den nya lagen innebär att mäklarfirmor med fullständig registrering eller särskild registrering för hyresförmedling är verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen och omfattas av dess skyldigheter fullt ut. Företag och mäklare med registrering för "vanlig" hyresförmedling omfattas däremot inte av penningtvättsregelverket.

Både mäklare och mäklarfirmor ska alltså följa penningtvättsregelverket. Det innebär till exempel att de ska göra en allmän riskbedömning, alltså bedöma hur verksamheten kan utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism, och hur stor risken är för att detta sker. Det ska

också finnas rutiner och riktlinjer för kundkännedomsgärder, övervakning och rapportering och behandling av personuppgifter.

I mäklarfirmor där mäklare bedriver sin verksamhet som *anställda* kommer de krav som beskrivs i föregående stycke dock att gälla för företaget istället för den enskilde mäklaren.

Ett företag ska också ge sina anställda relevant utbildning och information; bland annat om relevanta delar av innehållet i gällande regelverk, företagets allmänna riskbedömning, rutiner och riktlinjer samt information som ska underlätta för mäklarna att upptäcka misstänkt penningtvätt och finansiering av terrorism. Företaget ska även skydda sina mäklare från hot, hämnd och andra fientliga åtgärder till följd av att de fullgör skyldigheterna enligt lagen. Det finns också ett förbud mot att företaget utsätter anställda mäklare för repressalier för att de informerar polisen om misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism. Slutligen ska ett mäklarfirmor som har anställda mäklare också ha rutiner och riktlinjer för intern kontroll.

Övergångsbestämmelser

Lagen träder i kraft den 1 juli 2021. Den gamla lagen kommer att gälla för uppdragsavtal som ingicks före den 1 juli 2021. Den gäller också för lagöverträdelse som inträffade före tiden för den nya lagens ikraftträdande.



Se våra filmer om nya lagen



Om lagen – registrering & tillsyn »



Så söker företag registrering »

Tidigare brev

2021-04-29:
[Grundläggande om nya lagen »](#)

2021-06-10:
[Hur företag ansöker om registrering »](#)