

Den nya fastighetsmäklarlagen

Som vi alla vet vid det här laget trädde en ny fastighetsmäklarlag ikraft den 1 juli i år. Vissa av oss har gått kurser och lusläst förarbeten och känner att vi kan allt som finns att kunna. Självtillhör jag inte den skaran utan jag har varit föräldraledig och ägnat mig åt helt andra saker. För oss som inte ägnat det gångna året åt att förkovra oss i de nya bestämmelserna följer nedan en genomgång av de viktigaste förändringarna som framgår av den nya lagen.

Lagen gäller alla förmedlingsuppdrag som ingåtts efter den 1 juli i år. Förmedlingsuppdrag som ingåtts före den 1 juli men där försäljning skett eller sker senare, omfattas således alltså av den gamla lagen.

Lagens tillämpningsområde

Lagens tillämpningsområde har bibehållits, innebärande att utredningens förslag att begränsa lagens omfattning enbart i konsumentförhållanden inte genomförts. Lagen gäller således i likhet med 1995 års lag, både vid förmedling till och från konsument och näringsidkare och är i huvudsak tvingande i förhållande till konsumenter.

Mäklarens opartiskhet och uppdragsgivarens ekonomiska intressen

Sedan lång tid tillbaka har mäklaren haft som uppgift att sammanföra säljare och köpare och att därvid agera opartisk mellanman. Enligt förarbetena till den nya lagen är dock ett av de vanligaste problemen som konsumenter upplever i samband med fastighetsöverlåtelser att mäklare har svårt att vara opartiska. Som ett led i att motverka konsumenternas skepsis har lagstiftaren valt att klargöra att lagens krav på opartiskhet medger att mäklaren i rent affärsmässiga överväganden står närmast sin uppdragsgivare, genom en föreskrift med den innebörden direkt i lagtexten.

För varje enskild mäklare innebär detta ingen förändring. Mäklaren bör alltså exempelvis ge uppdragsgivaren råd om huruvida ett bud bör godtas eller ej samt informera säljaren om det finns indikationer på att en spekulant inte har sådan ekonomi att det är trovärdigt att denne kommer att kunna fullfölja en affär. Det bör dock framhållas att mäklaren nu som förr inte har någon skyldighet att granska en köparens ekonomi.

Förbud mot självinträde och förmedling till och från närstående

Förbudet mot självinträde har blivit absolut genom att mäklaren nu inte heller får förvärva en fastighet som han haft i uppdrag att förmedla. Beträffande närståendeförmedling har det införts ett förbud även mot förmedling på uppdrag av närstående. I och med detta kommer fortsättningsvis samma regler gälla vid förmedling till och från närstående. Redan tidigare gällde ett förbud mot förmedling såväl till som från närstående men detta framgick inte direkt av lagtexten vilket lett till att många mäklare missuppfattat bestämmelsen.

Innan den nya lagen trädde ikraft fanns det en möjlighet för mäklare att förvärva objekt som man hade i uppdrag att förmedla genom att man frånträdde uppdraget och därefter förvärvade objektet, med därpå följande anmälan till Fastighetsmäklarnämnden. Denna möjlighet är nu alltså avskaffad. Lagstiftaren menar att en mäklare som har ett intresse av ett objekt som denne erbjuder att förmedla ska avstå från att åta sig uppdraget istället för att ingå förmedlingsuppdrag, se tiden an och känna efter om ens intresse kvarstår tills man känt av marknaden.

Förbudet mot självinträde är begränsat till det aktuella förmedlingstillfället vilket innebär att mäklaren får förvärva objektet om det på nytt bjuds ut till försäljning.

Sidotjänster

Förbudet mot förtroenderubbande sidoverksamhet kvarstår, men mäklarens möjlighet att ägna sig åt annan verksamhet i samband med förmedlingsuppdraget har utökats något genom att enbart det faktum att mäklaren erhåller ersättning för förmedling av sidotjänst inte ska anses förtroenderubbande, under

förutsättning att ersättningen endast är obetydlig. Mäklaren ska också tydligt upplysa säljaren och köparen om sidoverksamheten samt den ersättning mäklaren får för den.

I diskussionerna inför den nya lagen har frågan om rätt att erhålla ersättning för sidotjänster varit en het potatis. Från början såg nog många framför sig en betydligt större förändring än vad som slutligen blev fallet, till vissas förtret och andras förnöjelse. Det återstår dock att se hur denna bestämmelse kommer att tillämpas och vad som egentligen avses med att ersättningen endast får vara obetydlig.

Informationsskyldighet

Mäklarens skyldighet att lämna information till köpare och säljare har utvidgats och förtydligats genom införande av en mängd uttryckliga skyldigheter.

En skyldighet att *upplysa köparen om hur säljaren avser att genomföra försäljningen* har införts. Exempelvis om budgivning planeras och hur den då kommer att genomföras. Tanken sägs vara att den som vill köpa fastigheten ska kunna planera sitt handlande utifrån informationen och inte bli överrumplad. Det klargörs dock i förarbetena att säljaren själv bestämmer till vem han eller hon vill sälja och att denne naturligtvis när som helst kan ändra sina instruktioner till mäklaren. Mäklaren ska då om möjligt informera om att de tidigare planerna förändrats.

Omfattningen av *mäklarens upplysningsplikt rörande fastighetens skick och andra förhållanden* av betydelse, har kommit till klart uttryck i lagtexten. Den nya regleringen har i mångt och mycket varit praxis sedan tidigare men nu är det tydligare vad som gäller, något som anses särskilt viktigt ur ett konsumentperspektiv.

En skyldighet att informera köparen om dennes *undersökningsplikt* fanns redan innan den nya lagen trädde ikraft, inom ramen för den allmänna rådgivningsskyldigheten. Nytt är nu att mäklaren ska göra detta *skriftligen* och då även klargöra vad undersökningsplikten innebär. En översiktlig information kring detta ska vara tillräcklig. Det klargörs att *mäklaren har att se till att informationen* verkligen kommer köparen till del och att den presenteras på ett tydligt och lättbegripligt sätt. Den ska också *lämnas i så god tid* att köparen har möjlighet att noga överväga information innan ett överlåtelseavtal träffas.

Omfattningen av den *obligatoriska objektsbeskrivningen* har utökats. Beskrivningen ska fortsättningsvis innehålla en uppgift om fastighetens driftskostnader. Det är de nuvarande driftskostnaderna som ska anges. Mäklaren är alltså inte skyldig att göra någon prognos över hur dessa kan komma att utvecklas. Redovisningen ska dock vara så utförlig att köparen kan göra en bedömning av hur hans ekonomi kommer att påverkas i händelse av ett köp. De sammanlagda driftskostnaderna får inte anges schablonmässigt. Däremot godtas det att en schablon används för någon enskild kostnadspost. En uppgift som inte tidigare behövt anges i objektsbeskrivningen är fastighetens *andel i en gemensamhetsanläggning*. Mäklaren är enligt den nya lagen skyldig att kontrollera om fastigheten berörs av någon gemensamhetsanläggning och i förekommande fall ange detta i objektsbeskrivningen.

Namnet på den som äger förfoga över fastigheten skulle tidigare anges i beskrivningen. Inte sällan vill ägaren slippa en sådan exponering och många mäklare har valt att i det inledande skedet arbeta med sk tillsalubeskrivningar, där detta kunnat utelämnas. Lagstiftaren har noterat detta och det ställs *inte längre något krav* på att objektsbeskrivningen ska ange vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Istället finns nu en särskild regel om att mäklaren ska upplysa köparen om ägarförhållandena innan fastigheten överläts.

Beträffande *objektsbeskrivningar för bostadsrätter* har det införts en särreglering. Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om föreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och upplåten mark samt lägenhetens nummer, storlek, årsavgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader. Mäklaren ska även tillhandahålla senaste årsredovisning och föreningens stadgar.

Utöver objektsbeskrivningen ska mäklaren också ge köparen senaste tillgängliga *årsredovisning* för föreningen och dess *stadgar*. Om föreningen är så nybildad att det ännu inte finns någon årsredovisning,

ska mäklaren i stället tillhandahålla föreningens *ekonomiska plan*. Även om det inte föreskrivs uttryckligen anges det vara lämpligt att mäklaren överlämnar dessa handlingar tillsammans med objektsbeskrivningen.

Skyldigheten att tillhandahålla en *boendekostnadskalkyl* har ändrats till en skyldighet att erbjuda en sådan kalkyl. Detta innebär således att det inte längre behövs något skriftligt avstående i de fall köparen inte önskar någon sådan kalkyl.

För att undanröja risken för *missuppfattningar i samband med att uppdragsavtal upphör* utan att försäljning kommer till stånd är mäklaren alltid skyldig att skriftligen bekräfta uppsägningen, oavsett om uppsägningen skett skriftligen eller muntligen och oavsett om uppsägningen görs av mäklaren eller uppdragsgivaren.

För att minska risken för onödiga provisionstvister är mäklaren dessutom skyldig att vid en uppsägning upplysa uppdragsgivaren om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till ersättning. Bestämmelsen motsvarar vad som tidigare ansågs följa av god fastighetsmäklarsed, men skyldigheten är nu angiven i lagtexten.

Utökad dokumentation

En skyldighet att dokumentera uppdraget har införts med innebörden att mäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget och upprätta en förteckning över de bud som lämnas på objektet med angivande av budgivarens namn, kontaktuppgifter och det belopp som erbjudits samt tidpunkt när anbudet lämnades samt eventuella villkor. Dokumentationen ska sedan överlämnas till såväl säljare som köpare när uppdraget slutförts.

Anteckningarna ska ge en redovisning av förmedlingsuppdragets förlopp och omfatta uppgift om när uppdraget ingicks och när och på vilket sätt olika åtgärder vidtagits samt när uppdraget upphört. Av anteckningarna ska kunna utläsas att mäklaren fullgjort de förpliktelser som följer av lagen, t ex skyldigheten att upplysa köparen om undersökningsplikten och dess omfattning.

Reklamation

Regler om reklamationskyldighet har införts med innebörden att den köpare eller säljare som anser att mäklaren i ett uppdrag orsakat skada, ska underrätta fastighetsmäklaren om detta inom skälig tid. I en ny regel om preskription tydliggörs att tio års preskription ska gälla även fordringar enligt fastighetsmäklarlagen.

Påföljder

Påföljdssystemet vid tillsynsingripande har kompletterats med påföljden erinran. Beslut om återkallelse av registrering ska fortsättningsvis gälla omedelbart enbart i det fall Fastighetsmäklarnämnden eller domstol bestämmer det.

Förslag som inte genomförts

Två föreslagna ändringar som hade varit av stor betydelse men som inte genomförts är förslaget till möjlighet att inhämta förhandsbesked från Fastighetsmäklarnämnden samt förslaget om skyldighet för mäklaren att ange bedömt marknadsvärde. Dessa två förslag återfinns således inte i den nya lagen.

Att den nya lagen nu trätt ikraft innebär inte att arbetet är färdigt från vår sida. Tvärt om så återstår mycket arbete för att klargöra hur den nya lagen ska tolkas och tillämpas, och vi får alla gemensamt anstränga oss för att föra fram vår uppfattning om hur framtiden bör se ut!

Elina Schönning
Förbundsjurist Mäklarsamfundet Juridik