
Närståendeförmedling - en översikt

Kan jag hjälpa min kollega att sälja hans hus? Vad gäller om min bror vill köpa det fritidshus jag har i uppdrag att förmedla? Mäklarlagen säger ju inget om förmedling från en närstående, trots det har jag hört att det är förbjudet, stämmer det?

Frågorna till Mäklarsamfundets jurister som rör ”närståendeförmedling” är många och svaren inte alltid givna. Nedan ska jag försöka ge en översiktsbild av vad som formellt gäller och vilka rekommendationer vi brukar lämna i vår rådgivning.

Vad säger lagen? Reglerna kring närståendeförmedling finns för närvarande i 13 § andra stycket fastighetsmäklarlagen (FML). Där anges att mäklaren ”inte får förmedla fastighet till någon sådan närstående som anges i 4 kap 3 § konkurslagen”.

I denna senare bestämmelse anges vem som är att anse som närstående till en konkursgäldenär. Då förbudsregeln i sig vilar på grundregeln om att mäklaren ska inta en opartisk ställning mellan säljare och köpare, framstår det som naturligt att lagen även innehöll ett motsvarande förbud mot att mäklaren har en närstående som uppdragsgivare - det vill säga ett förbud mot förmedling från en närstående. Så är dock inte fallet om man i nuläget går till lagtexten.

I den delen har dock praxis kommit att utfylla lagen, såtillvida att det där slagits fast att förmedling inte heller får ske från en sådan närstående, trots att detta inte går att utläsa av lagtexten. Dessutom kommer denna praxis att ”kodifieras”, det vill säga bli lagreglerad, genom införandet av den nya FML, som enligt 12 § i den föreliggande propositionen innehåller en sådan utvidgad regel. Då riksdagen nu antagit propositionen kommer detta alltså bli lag efter den 1 juli.

Sammantaget gäller således att mäklaren inte får förmedla fastighet vare sig till eller från en närstående.

Den praktiska innebörden av förbudet att förmedla till en närstående är att mäklaren - så snart någon närstående anmält intresse för köp av en fastighet (eller annat objekt) som mäklaren har i uppdrag att förmedla - måste avträda uppdraget. Mäklaren måste också ge uppdragsgivaren skäligt råd, bland annat för att överväga att anlita annan mäklare innan regelrätta förhandlingar med den närstående påbörjas och slutligen - om mäklarens närstående sedan köper fastigheten - anmäla det hela till Fastighetsmäklarnämnden (FMN) med redovisning av hela händelseförloppet och tillgänglig dokumentation.

Motsvarande innebörd av förbudet mot förmedling från en närstående är att mäklaren, om någon som är närstående till honom eller henne vill lämna ett förmedlingsuppdrag på sin fastighet, är tvungen av avstå från att åta sig detta för att inte bryta mot förbudet och riskera ett tillsynsripande.

Vem är då närstående? I fråga om vem som är närstående hänvisar som ovan sagts, FML i dagsläget till konkurslagen 4 kap 3 §. Regeln där består av två delar. En första del som räknar upp ett antal personliga närstående – något förenklat beskrivet, nära släktingar till gäldenären - och en andra del som därutöver gäller när gäldenären är näringsidkare eller juridisk person. Den andra delen tar sikte på vissa ekonomiska eller arbetsrättsliga kopplingar som då kan finnas.

Översatt till förhållandena för mäklaren omfattar det inledande ”persongalleriet” den som är gift med mäklaren, den som är syskon eller på annat sätt släkting till mäklaren i rätt upp- eller nedstigande led, eller som är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är den andres syskon. Slutligen anses som personlig närstående även

den som på annat sätt står mäklaren personligen särskilt nära, till vilket man enligt praxis räknar sambo eller ett fosterbarn.

När den nya FML trätt ikraft senare i sommar, kommer de personligen närstående enligt ovan finnas angivna direkt i den nya lagtexten, varvid även sambo uttryckligen anges vid sidan av mäklarens make, samtidigt som hänvisningen till konkurslagen finns kvar för övriga närstående.

Den andra typen av närståendekoppling omfattar för mäklaren, som ju är näringsidkare, den eller de som han eller hon har någon form av ekonomisk gemenskap med, såsom när två eller flera mäklare tillsammans äger andelar i det mäklarföretag de är verksamma i. Dessa är då närstående till varandra.

Slutligen är även den som ur ett arbetsrättsligt perspektiv är överordnad till mäklaren - som har bestämmande inflytande över mäklaren - dennes närstående enligt konkurslagen och därmed även enligt FML.

Chefen på mäklarkontoret är därför närstående till alla anställda mäklare på samma kontor, medan det i det omvända förhållandet inte är fråga om en närståendesituation. Detta får till konsekvens att den anställda mäklaren inte får förmedla en fastighet till chefen eller åta sig uppdrag att förmedla hans eller hennes fastighet, medan det inte finns något hinder för chefen att åta sig uppdraget att förmedla sin anställda mäklares bostad eller att förmedla en bostad till samma mäklare.

Den kanske vanligaste frågan är vad som gäller mellan två anställda mäklare på kontoret – kan den ene få hjälp av den andre alternativt, får en kollega köpa det mäklaren har i uppdrag att förmedla?

Här blir det strikt juridiska svaret ja i båda fallen, eftersom de två mäklarna inte är närstående till varandra i konkurslagens mening.

Frågan är dock om det inte kan finnas andra utgångspunkter att beakta, än den rent juridiska i de fall en formell närståendesituation inte är aktuell, men det skulle kunna finnas en relation eller annan koppling mellan mäklaren och dennes uppdragsgivare eller någon som anmält intresse för ett köp av något av mäklarens objekt.

Risken för trovärdighetsproblem kan ju finnas även om relationen inte träffas av FMLs närståenderegler och detta kan i värsta fall leda till att mäklaren blir anmäld till Fastighetsmäklarnämnden, FMN. Även om nämnden då inte bör finna skäl att ingripa mot mäklaren på grund av relationen till kollegan, upplever många det som obehagligt att bli anmäld.

I vart fall då fråga är om att åta sig uppdrag från en kollega eller någon annan som inte är närstående i formell mening - men som det ändå finns någon form av relation till - bör mäklaren därför ändå överväga att avböja ett sådant tilltänkt uppdrag. I den rådgivning som vi lämnar från juristernas sida, väljer vi regelmässigt att uppmärksamma detta och avråder inte sällan mäklaren från att ta det tilltänkta uppdraget. En notis i det sammanhanget är att det nästan alltid är ”fel” mäklare som tar kontakt för rådgivning. Det är ofta den mäklare som vill anlita en kollega som hör av sig, istället för den mäklare som är tänkt att utföra förmedlingen och följaktligen är den som borde ställa sig frågan.

Det kan avslutningsvis noteras att en del mäklarföretag tagit ställning i frågan och antagit en företagspolicy av innebörd att mäklarna inte ska anlita varandra eller anmäla intresse av objekt som annan mäklare på företaget har till förmedling.

Information – räcker inte det? Många mäklare ställer sig frågan om det inte räcker att man informerar om att det finns en närståenderelation till uppdragsgivaren, exempelvis i köpekontraktet. Svaret är givet, i vart fall då det är fråga om en närstående som omfattas av

FMLs förbudsregel. Då saknar det betydelse om mäklaren informerat eller inte, förbudet kvarstår ändå.

I de övriga situationerna jag berört ovan, kan det däremot i vissa fall vara lämpligt att informera om relationen, även om det inte föreligger någon skyldighet till detta. I de riktlinjer för en professionell mäklartjänst som Konsumentverket antog i anslutning till att den första mäklarlagen tillkom 1984, fanns en generell föreskrift med det innehållet, men dessa riktlinjer är avskaffade sedan flera år tillbaka. Detsamma gäller en tidigare regel i Mäklarsamfundets stadgar som på liknande sätt förordade information då ett närståendeförhållande var aktuellt. Den regeln beslutade årsmötet att avskaffa vid senaste årsmötet, eftersom den sände felaktiga signaler om gällande praxis och kommande regler i nya FML kring närståendeförmedling.

Jonas Anderberg
Chefsjurist, Mäklarsamfundet