



**INSTITUTIONEN FÖR EKONOMI**

Änglar och Demoner göms under samma påföljd

- *Ett nytt påföljdssystem måste utvecklas.*

*Anna Boman 870823-0027*

*Emma Karlsson 880315-0088*

Juni 2010

Kandidatexamen i företagsekonomi, C-uppsats, 15 p

## Förord

Vi vill tacka samtliga inblandade som har hjälpt oss under studiens gång. Kontaken med Informationsansvarig Thomas Carter på FMN har varit ovärderligt, utan hans hjälp hade detta resultat möjligen inte kunnat uppnås.

Ett särskilt tack vill vi ge till vår handledare Jonas Kågström som har varit en otroligt engagerad och viktig stöttepelare genom hela processen.

Gävle Juni 2010

Anna Boman & Emma Karlsson

## **Abstract**

**Title:** Angels and Demons hidden in the same penalty  
- *A new system of penalties must be developed.*

**Level:** Final assignment for Bachelor Degree in Business Administration

**Author:** Anna Boman and Emma Karlsson

**Supervisor:** Jonas Kågström

**Date:** 2010-06-01

### **Aim:**

Our aim is to analyze the Swedish penalties and their consequences on real estate agents. The focus of this essay is to discuss how the current system could be changed so that a more fair assessment of each real estate agents conduct could be given.

### **Method:**

The empirical data was based on interviews with various people in the industry, such as Information officers, consumers, and estate agents themselves. We have also analyzed the Estate Agents Board's yearbooks from 2007 to 2009. Furthermore, we have enhanced our analysis by comparing the system of estate agent penalties to the lawyers system of penalties. We have also used essential literature and legislation for example Estate Agents Act.

### **Result & Conclusions:**

Our conclusions of this essay show that the industry is in need of a development of the current system for real estate agents. This is to discourage and also act as a moral formation to the public. Mainly it's about giving the estate agents a fair assessment when they are being convicted. We think the most important reason why the penalties should reflect the crime is because that is good justice. Estate agents nowadays have more coverage in the media and therefore we think it is extremely important that the persons whom sees this understand what lies behind the notification.

### **Suggestions for future research:**

We can see that previous research about the system of penalties is limited and we truly think the industry is in need of continued studies about this subject. There are still many questions and directions about this that have not been reviewed before. This essay could be complemented in further studies if the measure will be adopted in 2011. Then it would be interesting if you analyze which case will get an admonitory remark or otherwise a warning and which criteria are required for each penalty.

### **Key words:**

Estate agent, The Swedish board of supervision of estate agents, penalties, warning, deregister, estate agents act, codes of practice.

## **Abstract**

**Titel:** Änglar och demoner göms under samma påföljd.

– *Ett nytt påföljdssystem måste utvecklas.*

**Nivå:** Kandidatexamen i Företagsekonomi

**Författare:** Anna Boman och Emma Karlsson

**Handledare:** Jonas Kågström

**Datum:** 2010-06-01

### **Syfte:**

Denna studie har som syfte att utvärdera påföljdssystemets betydelse för den enskilde fastighetsmäklarens handlande. Vi ska även försöka utveckla det nuvarande påföljdssystemet för att skapa en mer rättvis bedömning av varje enskild fastighetsmäklarens handlande.

### **Metod:**

För att kunna utvärdera vår studie har vi analyserat Fastighetsmäklarnämndens årsböcker år 2007 – 2009 samt utfört intervjuer med personer inom branschen. Utifrån detta har vi erhållit vår empiriska data. Dessutom har vi förstärkt vår analys genom att jämföra systemet med advokatsamfundets påföljdssystem samt använt oss av väsentlig litteratur och lagstiftning.

### **Resultat & slutsats:**

Våra slutsatser visar att branschen är i behov av en nyutveckling av sitt påföljdssystem för fastighetsmäklarna. Detta för att både avskräcka samt inför allmänheten verka som moralbildande men främst för att ge fastighetsmäklaren en rättvis bedömning när denne döms. Vi tycker det är viktigt att de disciplinära påföljderna avspeglar brottets art då fastighetsmäklarna hängs ut allt oftare i bland annat media.

### **Vidare forskning:**

Då tidigare forskning kring påföljdssystem är begränsat finns ett vidare behov av studier i ämnet. Det finns många inriktningar och frågeställningar som vi tror ej ännu har granskats.

Vi skulle tycka det vore intressant om lagförslaget går igenom till årsskiftet 2011 att man analyserar vilka typ av fall som kommer att hamna under erinran respektive varning samt vilka kriterier som ställs för respektive disciplinär påföljd.

### **Nyckelord:**

Fastighetsmäklare, Fastighetsmäklarnämnden, påföljdssystem, varning, avregistrering, tillsyn, fastighetsmäklarlagen, god fastighetsmäklarsed.

# Innehållsförteckning

1. Inledning .....	7
1.1 Bakgrund .....	7
1.2 Problemområde .....	8
1.3 Syfte .....	9
2. Metod .....	9
2.1 Avgränsning .....	9
2.2 Kvantitativ och kvalitativ design .....	10
2.2.1 Kvantitativ metod .....	10
2.2.2 Kvalitativ metod .....	10
2.3 Val av ämne och underlag .....	11
2.4 Tillvägagångssätt .....	11
3. Juridiska förutsättningar .....	14
3.1 Fastighetsmäklarnämnden blir till .....	14
3.2 Advokaterna – Fastighetsmäklarna .....	16
4. Empiri .....	17
4.1 Anmälningar kontra avgöranden .....	17
4.2 Topp tre anmälningar .....	17
4.2.1 Budgivningar .....	17
4.2.2 Bristande information .....	19
4.2.3 Fastighetsmäklarens agerande .....	19
4.3 Vanligaste anmälningarna som leder till påföljd .....	20
4.3.1 Topp tre fällda fall .....	20
4.3.2 Klausuler .....	21
4.3.3 Identitetskontroll .....	21
4.3.4 Redbarhet .....	22
4.4 Varför blir en fastighetsmäklare varnad? .....	22
4.5 Sammanfattning .....	24
5. Analys och diskussion .....	25
5.1 Störst ökning .....	25
5.1.1 Klausuler .....	25
5.1.2 Identitetskontroll .....	26

5.1.3 Redbarhet.....	26
5.1.4 Sammanfattning.....	26
5.2 Avregistrering.....	27
5.2.1 Utmärkande fall.....	28
5.2.2 Sammanfattning.....	31
5.3 Manligt kontra kvinnligt.....	32
6. Ett förändrat påföljdssystem.....	33
6.1 Tips till konsumenter och fastighetsmäklare.....	33
6.1.1 Konsumenter.....	33
6.1.2 Köpare.....	33
6.1.3 Säljare.....	34
6.1.4 Fastighetsmäklare.....	34
6.1.5 Sammanfattning.....	35
6.2 Vårt förslag till en utveckling av påföljdssystemet.....	35
6.2.1 Straffsystemets bakgrund.....	36
6.2.2 Utvecklandet av det nya påföljdssystemet.....	36
6.2.3 Påföljdssystemets utformande.....	37
6.2.4 Branschens utvärdering av förslaget.....	37
7. Slutsatser.....	38
7.1 Varför ska vi utveckla fastighetsmäklarbranschens påföljdssystem?.....	39
7.2 Vidare forskning.....	40
8. Källförteckning.....	41
8.1 Litteratur.....	41
8.2 Rapporter.....	42
8.3 Internet.....	42
8.4 Lagstiftning.....	42
8.5 Intervjuer med personer under studiens process.....	43
8.6 Bilagor.....	44
8.6.1 Bilaga 1.....	44
8.6.2 Bilaga 2.....	46
8.6.3 Bilaga 3.....	46
8.6.4 Bilaga 4.....	47
8.6.5 Bilaga 5.....	48

# 1. Inledning

---

*I detta kapitel kommer vi beskriva bakgrunden till vår studie, undersökningens hypotes och vår frågeställning*

## 1.1 Bakgrund

I begreppet profession finner vi värdeord som allmänhetens förtroende, respekt och status något som vi anser varje fastighetsmäklare vill och bör bli förknippad med då yrket är utan tvekan ett förtroendeyrke. Det är av yttersta vikt att inte bara säljare och köpare utan även allmänheten har förtroende för fastighetsmäklarens kunnande, integritet och redbarhet. Därmed är det nog inte så konstigt att lagstiftare i olika delar av världen har reglerat mäklaryrket under flera århundraden.

Redan under medeltiden var mäklaren i södra Europa reglerad även fast du som mäklare inte var knuten till en viss sorts egendom. Under den här tiden förmedlade mäklarna allt från fastigheter till tyg och jordbruksprodukter. I Montpellier under 1100-talet var mäklarna exempelvis tvingade till att avlägga flera eder på torget innan själva förhandlingarna kunde sättas i gång.<sup>1</sup>

Även i Sverige kom lagstiftaren att uppmärksamma fastighetsmäklarna, men det resulterade inte i någon lag förrän vid 1720 års Mäklarförordning. Det kom dock att dröja till 1984 då Sverige fick sin första lag som reglerade specifikt mäklaren som fastighetsmäklare och hennes yrkesutövning. Man insåg senare att lagen behövde förändras och resultatet av detta är lagen vi verkar under idag. Denna lag infördes år 1995 men är fortfarande i förändringsprocessens skede. I samband med att Fastighetsmäklarnämnden (FMN) inrättades hamnade fastighetsmäklaren under en central statlig tillsyn.

Under 2009 bytte fastigheter ägare för en total köpesumma omkring 197 miljarder kronor vilket bidrog till att 137 526 fastigheter bytte ägare under året<sup>2</sup>. Ser vi även till vad ett småhus i Täby kommun en förort till Stockholm kostar i genomsnitt under 2009 ligger köpesumman på 3 949 000 kronor<sup>3</sup>. Eftersom fastighetsköp representerar avsevärda ekonomiska värden för privatpersonen är det av stor vikt att fastighetsmäklaren har kompetens att vägleda inblandade parter på ett korrekt sätt. En bostadsaffär är en av de största affärerna som en privatperson gör och därmed anser vi att det är bra att en tillsynsmyndighet har inrättats.

I massmedia kan vi nästan dagligen se artiklar som handlar om branschen. De flesta artiklarna handlar om att konsumenter upplever problem i samband med att de anlitar en fastighetsmäklare. I artiklarna ifrågasätts ofta fastighetsmäklarens förtroende, lockpriser, fejkade budgivning etc. Dels målas det även upp att arbeta som fastighetsmäklare är ett drömyrke, det talas om hur mycket pengar det går att tjäna och vilket tryck det är på utbildningarna. Synen på branschen har varit otroligt nedlåtande och är än idag.

---

<sup>1</sup> K.L Reyerson *The art of the deal: Intermediaries of trade in medieval Montpellier*. 2002

<sup>2</sup> SCB fastighetsprisstatistik 2009 serie [BO41 Fastighetsprisstatistik](#)

<sup>3</sup> SCB statistik om medelpriser på småhus inom Stockholms kommuner under 2009

Vi tycker självklart att det är bra att lagen finns och att FMN arbetar för att säkerställa yrkets utövande då det handlar om viktiga affärer. En fastighetsmäklare blir oftast anmäld på grund av sitt agerande och det är upp till nämnden att bedöma om de vill gå vidare med anmälan. Fastighetsmäklarnämndens varningssystem är idag utformat så att de bedömer om handlingen bör stanna vid ett påpekande, varning eller avregistrering. Vad som bör ifrågasättas är om varningssystemet har för få nivåer av påföljder. Ett snesteg av ringa art får samma utfall som ett grövre fel. Därmed tycker vi att det finns en anledning till att analysera fastighetsmäklarnämndens tillsynsförfarande, är det ett rättvisst system som man använder sig av idag?

## 1.2 Problemområde

*Om det nu är fördelaktigt att ha en fastighetsmäklarlag och en tillsynsmyndighet vad kan vi då göra för att utveckla systemet så att både fastighetsmäklarna och konsumenterna känner sig trygga?*

Idag finns två disciplinpåföljder till fastighetsmäklarnämndens förfogande nämligen varning och avregistrering. Problemet idag blir då att en fastighetsmäklare kan oavsett om felet är ringa eller grovt tilldelas en varning. Påföljden blir därmed missvisande då det inte framkommer vilken grad fastighetsmäklaren har åsidosatt sin skyldighet att iakttä godfastighetsmäklarsed samt att följa aktuell lagstiftning. Alla fel dras därmed över en kamm och ger därmed en vilseledande bild till konsumenten om de väljer att kontrollera om sin fastighetsmäklare har tilldelats någon varning eller inte. Vi anser därmed att det finns ett behov att utveckla påföljdssystemet för branschen.

Det finns idag ett lagförslag och det är inte säkert att det slutligen införs i den lag som finns nu. Eftersom det endast finns två disciplinpåföljder till fastighetsmäklarnämndens förfogande varning och avregistrering föreslås det att en ny påföljd ska införas nämligen erinran. Erinran ska anses vara lindrigare än varning.<sup>4</sup> Erinran som nämnts tidigare finns inom Advokatsamfundets påföljdssystem och påvisas vara den mest förekommande påföljden. Inom hälso- och sjukvården ligger även där ett nytt lagförslag i propositionen föreslår regeringen att lagen (1998:531) om yrkesverksamhet på hälso- och sjukvårdens område, förkortad LYHS, upphävs och ersätts av en ny patientsäkerhetslag under ingången av 2011. Den nya lagen innehåller förslag från regeringen om ett reformerat ansvarssystem inom hälso- och sjukvården. Disciplinpåföljderna varning och erinran ska ersättas av en utökad klagomålshantering hos Socialstyrelsen som får möjlighet att rikta kritik mot yrkesutövare. Dessutom föreslås att staten får utökade möjligheter att tillgripa skyddsåtgärden prøvotid. I beslut om prøvotid ska det kunna fastställas en prøvotidsplan som den legitimerade ska följa. Vidare föreslås också att bestämmelserna om återkallelse av legitimation och annan behörighet att utöva yrke inom hälso- och sjukvården förändras, bland annat på så sätt att det tydliggörs att även allvarlig brottslighet utan samband med yrkesutövningen ska kunna utgöra grund för återkallelse av legitimation.<sup>5</sup> Vi anser genom de likheter vi funnit mellan branscherna att det är otroligt viktigt att påföljdssystemen utvecklas för att kunna hantera de

---

<sup>4</sup> SOU 2008:6, *Fastighetsmäklaren och konsumenten*

<sup>5</sup> <http://www.regeringen.se/sb/d/12168/a/143910>



olika typerna av anmälningar som kommer in till FMN idag. Under arbetet kom Fastighetsmäklarnämnden nyhetsbrev 2010-04-26 som bland annat handlade om att Råd & Rön ska börja lista varnade fastighetsmäklare. Råd & Rön kommer i kommande nummer av Råd & Rön publicera de fastighetsmäklare som varnats av Fastighetsmäklarnämnden med namn och orsak till varningen.

Med hänsyn till detta anser vi att det är av stor vikt att påföljdssystemet utvecklas till ett mer rättvist bedömningssystem då varningarna kommer att syns allt oftare för allmänheten. På webbplatsen [www.radron.se](http://www.radron.se) kommer namnen på fastighetsmäklarna som varnats att publiceras under en sex månaders period från och med beslutsdagen. Besluten som fastställs i disciplinnämnden är offentliga och därmed tillgängliga för bland annat media och Råd & Rön har valt att utnyttja detta.<sup>6</sup>

Vår förhoppning är att kunskapen som fås genom våra undersökningar kan få potentiell nytta i utvecklandet av påföljdssystemet. Med informationen som uppnås hoppas vi kunna ta ställning till om påföljden erinran är att föredra eller om vi kommer fram till en bättre lösning av systemet som att ta efter advokatsamfundets påföljdssystem. Detta kan förhoppningsvis leda till en bättre lösning än den som finns i dagsläget. Därmed ge konsumenterna ett gott skydd, anpassat till nuvarande förhållanden, vid affärer som avser det egna boendet samt att kunna ge goda förutsättningar för fastighetsmäklaren att bedriva sin verksamhet.

### 1.3 Syfte

Denna studie har som syfte att utvärdera påföljdssystemets betydelse för den enskilde fastighetsmäklarens handlande. Vi ska även försöka utveckla det nuvarande påföljdssystemet för att skapa en mer rättvis bedömning av varje enskild fastighetsmäklarens handlande.

## 2. Metod

---

*I detta kapitel kommer vi att beskriva hur vi gått tillväga för att utföra studien. Det kommer även att beskrivas hur selekteringen och bearbetningen gick till.*

### 2.1 Avgränsning

I vår undersökning har vi valt att undersöka de tillsynsärenden som inkommit och behandlat av FMN under år 2007 – 2009 och som där av har resulterat i en varning eller avregistrering.

Efter att vi gått igenom årsböckerna inkluderades totalt 974 fall.

*Fördelningen genom de olika åren var följande<sup>7</sup>*

2007	2008	2009
367	335	272

---

<sup>6</sup> Thomas Carter, Informatör Fastighetsmäklarnämnden

<sup>7</sup> Statistik från Fastighetsmäklarnämnden

Fallen bedömdes med ett strukturerat protokoll med följande frågor för att få ett bra underlag:

- *Vilken typ av anmälning/anmälningar som är mest förekommande?*
- *Är den anmälda kvinna eller man, om något av könen står för största andelen anmälningar, varför?*
- *Vilket utfall har anmälningar stannat vid, varning eller avregistrering?*
- *Om avregistrering, vad är det som ligger bakom?*
- *Vilken typ av anmälning/anmälningar har störst respektive minst ökning mellan 2007 – 2009?*

De anmälningar som exkluderades bort var dem som fastighetsmäklarnämnden valt att avskriva för vidare handläggning då dessa saknade relevans i den här studiens resultat. I den här studien framgår inte om ett beslut om varning överklagats och om påföljden i sådant fall kommit att ändras genom prövning i förvaltningsdomstol som är nästa instans efter disciplinnämnden.

## **2.2 Kvantitativ och kvalitativ design**

### **2.2.1 Kvantitativ metod**

Metoden lämpar sig som bäst när forskaren vill undersöka ett fenomen genom att använda sig av olika statistiska tekniker. Forskaren samlar systematiskt in empiriska och kvantifierbara data för att sedan sammanfatta dessa i statistisk form.

Studien bygger på en kvantitativ metod då vår data främst består av data i form av statistik från FMN. Den kvantitativa metoden har hjälpt oss att kartlägga och ökat förståelsen för det som ska studeras. Vi har lättare kunnat finna tendenser bland de anmälningar som vi valt att studera i vår undersökning.

Grunden för detta arbete är materialet från Fastighetsmäklarnämndens årsböcker år 2007, 2008 samt 2009. Vi har även fått ta del av nämndens rådata för deras statistiska beräkningar över åren 2007, 2008 och 2009.

### **2.2.2 Kvalitativ metod**

Kvalitativa metoden är i huvudsak en hermeneutisk metod, det vill säga en tolkande metod. Metod innebär att forskaren ägnar sig åt erfarenheter så som de exempelvis upplevts. Målet med kvalitativ forskning är att uppfatta sina undersökningsdeltagares upplevelser. Här framförs mjukdata snarare än hårddata. Sammanfattningsvis går det ut på att samla, beskriva och tolka data.

I studien har vi valt att förstärka trovärdigheten genom kvalitativ metod. Vi har utfört intervjuer med lämpliga personer inom branschen. Under studiens gång har vi haft telefon- och mailkontakt med Thomas Carter informatör på FMN för att bolla tankar och tillhandahålla information och statistik. Vidare har vi haft kontakt med Kristin Person jur.kand på Sveriges advokatsamfund för att få en inblick i påföljdssystemet. Dessa intervjuer har skett både via telefon och via mailkontakt. I övrigt har vi även använt oss av egna kontakter och erfarenheter från fastighetsmäklarfirman Erik Olsson. Slutligen har vi även intervjuat två säljare och fyra köpare för att få allmänhetens bild på branschen. Vi har sökt

efter uppfattningar, attityder och beteende hos de intervjuade för att finna någon form av mönster. Intervjuerna till säljare och köpare har varit av semistrukturerad intervjudesign. Samma frågor har ställts till alla informanter och frågorna har öppna svarsalternativ.

### **2.3 Val av ämne och underlag**

Forskningens främsta utmaning är att välja ett problem som är meningsfullt att undersöka och att resultatet ska generera ny kunskap som är användbar för individen men främst vår profession i vår studie.<sup>8</sup>

Att komma fram till ett problem var från en början svårt. Vi var överrens om att ämnet skulle handla om fastighetsmäklare då det ligger inom vårt intresseområde. Från början var tanken att skriva om homestylingens betydelse för varje specifik försäljning men det utvecklades senare under läsning av kurslitteratur till anmälningar om homestyling. Då vi senare insåg bristen av underlag kom detta ämne att leda oss till anmälningar i största allmänhet. Efter att ha läst igenom årsböckerna 2007, 2008 och 2009 såg vi att det fanns brister i själva påföljdssystemet.

Ämnet var nu ganska givet, att vi skulle undersöka påföljdssystemet och jämföra det med liknande professioner som advokater för att enklare kunna utläsa om det finns några likheter eller skillnader mellan de olika systemen. Ämnet är intressant för oss som individer då vi själva ska börja arbeta som fastighetsmäklare men även för professionen.

### **2.4 Tillvägagångssätt**

Fas 1.

För att kunna få en bred förståelse om ämnet började vi att söka efter relevant litteratur till vår studie. Vi började med att analysera ämnet för att hitta en lämplig startpunkt. Har ämnet i sig några typiska termer? Finns det synonyma ord på olika språk som vi kan använda oss av i vår sökning? Vi valde att ”provköra” sökord i Google och andra uppslagsverk men utan något större resultat. Vi använde sökord som påföljdssystem, ansvarsnämnder, polisen, läkare, advokater etc. Vi fann inga uppsatser som handlade om påföljdssystem för varken fastighetsmäklare eller någon annan profession. Vi hittade ett arbete från Gävle Högskola vilket handlade om en studie av varnade fastighetsmäklare 2005- 2007 – Vilka och varför? Denna uppsats har vi läst igenom men den berör inte vår undersökning då vi vill utveckla påföljdssystemet samt att vi studerat år 2007 – 2009. Vi har även använt oss av specialiserade söktjänster däribland annat Google Scholar. När vi sökte på påföljdssystem kom det endast upp artiklar om påföljdssystem för lagöverträdare vilket saknar relevans i vår studie. Vi prövade även att söka på ansvarsnämnder vilket gav ett flertal träffar på HSAN som är sjukvårdens ansvarsnämnd men inget som handlade om fastighetsmäklarnas ansvarsnämnd. Den största träffen fick vi när vi sökte på fastighetsmäklare då vi fann ett flertal uppsatser som berörde ämnet fastighetsmäklare men inget arbete berörde påföljdssystemet som ämne.

Då sökningen på Internet inte gav något lämpligt resultat valde vi istället att leta efter teori i litteraturen. Vi försökte säkerställa vår tillgång till intervjupersoner och de arkiv som vi tänkt

---

<sup>8</sup> E.Depoy L.Gitlin *Forskning – en introduktion* s. 59, Studentlitteratur 1999

oss innan vi började studien. Det är inte bara praktisk insamling av data som är viktig utan även hur vi tolkar dem.

## Fas 2.

Till studien har rådata hämtats från fastighetsmäklarnämnden och advokatsamfundet. Till att börja med läste vi igenom fastighetsmäklarnämndens årsböcker från år 2007 till 2009 och därefter Advokatsamfundets årsböcker för samma tidsperiod. Detta för att kunna jämföra fallen för att kunna se likheter och skillnader i dess utfall.

Studien kommer därmed att byggas på Fastighetsmäklarnämndens tillsynsärenden och statistik samt väsentlig litteratur och intervjuer med lämpliga personer inom branschen så som fastighetsmäklare, informatörer på FMN samt Advokatsamfundet, köpare och säljare av bostäder.

De empiriska uppgifterna är själva utgångspunkten vilket bidrar till att det blir en induktiv studie<sup>9</sup>. Själva upplägget på arbetet utgår ifrån hur det ser ut idag och detta genom hjälp av statistik för att ge grundläggande beskrivningar. Utifrån detta kommer vi att framföra en problematisering av verksamheten mot tre intressenters syften och krav. Dessa intressenter anser vi vara samhället, konsumenter samt fastighetsmäklarna själva. Vi kommer därmed föra resonemang om förhållandet till intressenternas olika krav för att sedan komma fram till tänkbara lösningar och en hypotes.

Under studiens gång valde vi att tabellera fallen och statistiken vi erhållit från FMN<sup>10</sup>. Vi valde ut karaktäristisk information från varje årsbok och statistik som vi hade tillhanda och förde sedan in dessa i de olika tabellerna. Tabeller utformades främst för att kunna analysera utvecklingen från år 2007 till 2009 och därefter kunna reflektera över utfallen men även för att öka förståelsen hos läsaren. Vi valde att utforma en ”Topp tre lista” för de mest förekommande anmälningar som kommer in till FMN för att vi lade märke till en trend då vi studerade anmälningarna samt statistiken. Trenderna skapade en nyfikenhet och vi ville därmed analysera tänkbara förklaringar till varför ett visst ämnesområde låg i toppen ett visst år. Utifrån denna tabell skapade vi även en ”Topp tre lista” för de anmälningar som FMN faktiskt tog upp och gav ut påföljder för. Vi tyckte detta var relevant då du som läsare enkelt kan se att det som fastighetsmäklaren blir anmäld för är egentligen inget som ligger i toppen för de anmälningar som FMN tar upp och delar ut påföljder för. Dessa kategorier valde vi för att kunna spegla karaktären på uppsatsen och skapa en logik för undersökningen.

## Fas 3.

Efter att vi framställt vårt förslag till ett nytt påföljdssystem kände vi att det skulle vara intressant att presentera det för branschen för att få feedback. Vi funderade och diskuterade till vilka vi skulle vända oss till. Det optimala och mest intressanta vore att fråga dem som faktiskt har blivit varande och vad dessa kände inför vårt förslag. Därmed valde vi att kontakta de fastighetsmäklare som blivit varnade och som fanns med på Råd & Röns

---

<sup>9</sup> L. T Eriksson *Att utreda, forska och rapportera* s. 85, Liber 2006

<sup>10</sup> E. Depoy L. Gitlin *Forskning – en introduktion* s. 95, Studentlitteratur 1999

hemsida. Dessa 11 intervjuer skedde per telefon och vi valde utifrån intervjupersonens önskemål att inte nämna dessa vid namn i studien.

Slutligen har vi valt att använda Oxfordmodellens notsystem som var ett lämpligt system för studien.<sup>11</sup>

Vår studie har genom denna process kunnat fullgöras och vi känner att vi fått svar på de frågor vi ställt oss.

---

<sup>11</sup> L.T. Eriksson *Att utreda forska och rapportera* s.107, Liber 2006

## 3. Juridiska förutsättningar

---

*Vi kommer här förklara översiktligt hur Fastighetsmäklarnämnden (FMN) skapades och vad nämnden har för uppgift detta för att öka läsarens förståelse för studien.*

### 3.1 Fastighetsmäklarnämnden blir till

Yrket fastighetsmäklare är ett yrke med mycket gamla anor då man kan likna antikens mellanmän eller förmedlare med fastighetsmäklaren. Som nämnt tidigare kom den första mäklarförordningen till Sverige år 1720 i vilken det ställdes krav på att de som utövade yrket skulle vara opartiska, hederliga och inte själva driva handel. Dessa tre egenskaper kan liknas med de kraven man har på en fastighetsmäklare idag. Fastighetsmäklaren ska verka som opartisk mellanman, vara hederlig och inte bedriva handel med fastigheter. Förordningen kom sedan att ersättas av 1853 förordning där bland annat arvodet kom att regleras. 19 år senare ansåg man att det behövdes en myndighet som såg till att författningen efterföljdes. Det var i slutet av 1800-talet som fastighetsmäklaren kom att skilja sig från andra mellanmän och förmedlare till att endast förmedla fast egendom. Detta bidrog till att en ny förordning tillkom år 1893 vilken kom att gälla ända fram till 1947.<sup>12</sup>

Med tiden kom allt fler klagomål på att förordningen inte efterföljdes av varken branschens aktörer eller av tillsynsmyndigheten. Därmed började man arbeta för en ny lag och en kungörelse om auktorisation av fastighetsmäklare infördes. Ett viktigt påpekande däremot var att fastighetsmäklaren kunde frivilligt bestämma om denne ville bli auktoriserade eller råda under tillsyn av myndigheten. För att bli auktoriserad krävdes det vissa krav på utbildning, praktiskt erfarenhet, redbarhet, att den sökande inte var omyndig, inte försatt i konkurs samt krav på försäkring. Dessa krav lever kvar än i dag då med några få förändringar gällande utbildningskravet som är idag på 120 högskolepoäng och praktik på 10 veckor<sup>13</sup>. Under de kommande årtiondena ökade kraven på fastighetsmäklarkåren som förutom att förmedla fastigheter, bostadsrätter eller andel i bostadsföreningar även kom att ansvara för kringtjänster som värdering, låneansökningar och besiktningar. Samhället började inse risken för både köpare och säljare att anlita en fastighetsmäklare och kom därmed att utreda konsumenternas skydd och ställning i samband med bostadsöverlåtelser. Denna utredning resulterade i en ny lag för fastighetsmäklare år 1984. En bostadsaffär är väldigt komplex och kan därmed vara svår för privatpersoner att få grepp om. Syftet med lagstiftningen var att ställa krav på yrkesutövarna för att konsumenterna skulle känna sig trygga när de anlidade en fastighetsmäklare. Trots den nya lagens införande slutade inte klagomålen att inkomma och man kom att diskutera tre frågeställningar för att få bukt med problemen. Det handlade om vilka krav som skulle ställas för att få arbeta som mäklare, mäklarens roll och ställning gentemot uppdragsgivaren och dess motpart samt tillsynen av yrkesutövarna.

---

<sup>12</sup> Melin. M, *Fastighetsmäklarlagen – En kommentar*, 2008, Nordstedts juridik

<sup>13</sup> <http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/default.aspx?id=1940>

Det var utifrån dessa frågeställningar som lagen 1995 skapades och lagen är den lag som råder än idag. I lagen införde man näringsrättsliga regler för att få bukt med problemen om kraven på auktoriserade fastighetsmäklare och civilrättsliga regler för att säkerställa fastighetsmäklarens agerande och ökat skydd mot konsumenterna. För att få bukt med problemet gällande tillsynen över yrkesutövarna bildades Fastighetsmäklarnämnden även kallad FMN vilket kommer tillämpas i resten av arbetet.<sup>14</sup>

FMN är idag den statliga myndighet som arbetar med tillsyn, prövar ansökningar om registreringar för fastighetsmäklare. Nämnden arbetar för att främja god fastighetsmäklarsed samt utveckla nytt informationsmaterial kontinuerligt för alla parter. FMN kontrollerar att blivande fastighetsmäklare uppfyller utbildnings- och lämplighetskrav innan man blir registrerad mäklare. FMN arbetar också mot branschaktörer som mäklarföretag, branschorganisationer, konsumentvägledare etc.

Du har som konsument rätt till att anmäla en fastighetsmäklare om du anser att fastighetsmäklaren har brutit i sitt förfarande. Anmälningsprocessen sker genom att du som anmälare skickar in ett brev till FMN där du beskriver vem du vill anmäla samt varför och vem du själv är. FMN tar sedan ställning med hjälp av sina jurister om anmälan ska tas upp eller inte beroende på om mäklaren i det aktuella fallet brutit mot Fastighetsmäklarlagen eller god fastighetsmäklarsed. Finns det fog för att anmälan ska tas upp går den vidare för handläggning till en del av tillsynsmyndigheten, disciplinnämnden. Om anmälan inte tas upp, avskrivs anmälan från vidare handläggning med ett påpekande rörande fastighetsmäklarens agerande eller helt utan anmärkning.

Disciplinnämnden har som roll att avgöra huruvida disciplinära påföljder skall vidtas. De påföljder som disciplinnämnden har att välja på idag är antingen att utdela varning eller utfärda avregistrering. Att en fastighetsmäklare får en varning ger i sig ingen faktisk påföljd mer än att det offentliggörs. Nog kan detta anses som en last ändå då fastighetsmäklarens rykte kan komma att skadas. För att bli avregistrerad krävs att fastighetsmäklaren erhållit upprepade varningar eller grovt åsidosatt sina skyldigheter eller utfört en grov företeelse. En avregistrering kan också ske så lätt som att din arbetsgivare glömt att betala in den årliga medlemsavgiften vilket bidrar till att du mister din registrering. Avregistrering är det samma som yrkesförbud men om den avregistrerade påvisar förbättring och rättelse av tidigare misstag kan denne komma att bli registrerad igen beroende på vad du blivit avregistrerad för.<sup>15</sup>

Vanligtvis inkommer anmälningarna till FMN ifrån konsumenter men även ifrån myndigheter har som skyldighet att anmäla exempelvis vid skatterevisioner. Fastighetsmäklarnämnden själv kan även komma att ta egna initiativ till granskning av enskilda fastighetsmäklare. Dessutom kontrolleras alla registrerade fastighetsmäklare någon gång under varje femårsperiod angående restförda skulder hos Kronofogdmyndigheten samt Rikspolisstyrelsen om eventuell brottslighet. En fastighetsmäklare kan även anmäla sig själv.

---

<sup>14</sup> Zacharias, C, *Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning*, 2001, Nordstedts juridik AB s. 17 - 23

<sup>15</sup> Fastighetsmäklarlagen 6,8 §§

### 3.2 Advokaterna – Fastighetsmäklarna

Det är inte bara fastighetsmäklare som blir granskade av en tillsynsnämnd därmed har vi valt att jämföra detta med relevant yrke för att finna likheter och skillnader. Advokater granskas av en tillsynsnämnd som Advokatsamfundet har ansvar för.

Jämför vi fastighetsmäklarbranschen med advokaternas tillsynsnämnd Advokatsamfundet ser vi påtagliga skillnader. I fastighetsmäklarnas påföljdssystem hittar vi påföljder som varning och avregistrering medan i Advokatsamfundets påföljdssystem finns följande:

- Erinran, varning, varning med straffavgift samt uteslutelse ur samfundet.

Här tycker vi att det ges en mer rättvis bild av vilken vikt anmälan för yrkesutövaren har varit.

Advokaternas utveckling från 2007 - 2009<sup>16</sup>

	2007	2008	2009
Antalet yrkesverksamma Advokater	3942	4040	4107
Antalet påföljder	99	99	79
Erinran	67	72	63
Varning	15	15	12
Varning med straffavgift	15	11	4
Uteslutning	2	1	0
Antal i procent av kåren som blivit anmälda	2,5	2,4	1,9

Fastighetsmäklarkårens utveckling från 2007 - 2009<sup>17</sup>

	2007	2008	2009
Antalet yrkesverksamma Fastighetsmäklare	6224	6380	6432
Antalet påföljder	48	73	65
Varning	42	72	61
Avregistrering	6	1	4
Antal i procent av kåren som blivit anmälda	0,67	1	0.95

Genom att studera följande tabeller ser vi att de flesta av anmälningar som kommer de olika nämnderna tillhanda stannar vid varning. Hos Advokatsamfundet är det vanligast att påföljden stannar vid erinran som anses vara den lindrigaste. Vore det inte att föredra att även efterlikna detta system för fastighetsmäklarna?

<sup>16</sup> Statistik från Advokatsamfundet

<sup>17</sup> Statistik från Fastighetsmäklarnämnden



Det skulle förmodligen ge en rättvisare bild av fastighetsmäklarens felsteg både åt allmänheten och även kännas bättre för fastighetsmäklaren själv.

Även om det skrivs mycket negativt i massmedia om mäklarkåren kan vi konstatera av dessa siffror att flertalet av Sveriges fastighetsmäklare synes vara måna om att visa god omsorg för både köpare och säljare och att följa god fastighetsmäklarsed.

## 4. Empiri

---

*I följande avsnitt kommer vi presentera resultaten utifrån vår empiriska undersökning. Vi utifrån vår undersökning presentera en topp tre lista av de kategorier som är mest förekommande bland anmälningarna från år 2007 till år 2009.*

### 4.1 Anmälningar kontra avgöranden

Antalet anmälningar till FMN har under de senaste åren ökat en förklaring till detta kan vara att antalet yrkesverksamma fastighetsmäklare har ökat. Fortfarande är det procentuellt sett få fastighetsmäklare som blir anmälda till nämnden. Orsakerna till varför spekulant, köpare eller säljare gör en anmälan varierar naturligtvis. En genomgång av anmälningar under 2007, 2008 och 2009 årsböcker visar några trender på områden som utmärker sig. Främst handlar det om budgivning och hur den har gått till. Det område som är näst mest frekvent berör anmälningarna oftast mäklarens agerande i samband med en bostadsaffär. Ett annat område som berörs ofta är att många anser sig ej ha fått all information som man tycker att man borde ha fått.

### 4.2 Topp tre anmälningar

2007	2008	2009
1. Fastighetsmäklarens agerande	1. Bristande information	1. Budgivning
2. Bristande information	2. Budgivning	2. Fastighetsmäklarens agerande
3. Budgivning	3. Fastighetsmäklarens agerande	3. Bristande information

#### 4.2.1 Budgivning

Budgivningen är inte reglerad i lag. I enlighet med god fastighetsmäklarsed måste det åligga en fastighetsmäklare att till uppdragsgivaren d.v.s. säljare att redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Det åliggandet är fullgjort först sedan fastighetsmäklaren till sin säljare har framfört de meddelanden och bud som spekulanterna önskar att lägga.<sup>18</sup>

Budgivningen är idag ett problem som främst köpare och spekulanter upplever i samband med bostadsöverlåtelser. I en budgivning sitter fastighetsmäklaren själv och styr och hanterar all information. Fastighetsmäklaren har möjlighet att trissa upp budgivningen genom att själv eller genom bulvan lägga falska bud. Om detta sker eller inte är svårt att veta och misstankar

---

<sup>18</sup> jfr. prop. 1994/95:14 s. 46

från allmänheten är svåra att göra sig av med. Grunden i problemet med budgivning ligger i att bud i fastighets- och bostadsrättsöverlåtelser inte är bindande ens mellan parterna. En budgivare kan när som innan någonting är påskrivet dra sig ur affären. Processen följer formkraven i 4 kap. 1 § JB respektive 6 kap. 4 § BRL. Likt budgivaren har säljaren heller ingen förpliktelse att sälja till den som lagt det högsta budet utan säljaren kan fritt välja vem man vill sälja till.

Marknaden har idag självmant tagit fram budgivningslösningar som syftar till att öka transparens inför allmänheten, vilket många företag idag använder sig av. Detta kan ses genom att vissa av företagen tillämpar öppen budgivning och visar budgivningens utveckling på respektive objekts webbadress.<sup>19</sup> Budgivning utgör ett av de viktigaste momenten i fastighetsmäklarens förmedlingstjänst. Det är självklart att en fastighetsmäklare skall lämna korrekta uppgifter i samband med budgivningen och föra anteckningar eller göra registreringar av bud i god ordning. Helt graderad från missbruk torde man dock inte vara då det inte finns några lagregler som styr budgivningen.

I det nya lagförslaget har mäklaren som skyldighet att upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten. Förteckning ska överlämnas till köpare och säljaren när köpekontraktet är undertecknat. Förslaget syftar till att ge större transparens i budgivningen.<sup>20</sup> Denna typ av åtgärd utövas redan av företag i branschen<sup>21</sup>. För att undvika misstroende i samband med budgivning rekommenderar FMN att fastighetsmäklaren tillämpar en så stor öppenhet som möjligt vid budgivningen. Genom en redovisning av samtliga budgivare och bud i en så kallad budgivningslista som i samband med kontraktskrivning överlämnas till både säljaren och köparen. Listan bör uppta samtliga budgivares namn, telefonnummer och bud. Syftet för denna lista är att såväl köparen som säljaren skall känna sig trygg och ges tillfälle att kontrollera budgivningens gång. För att fastighetsmäklarna skall kunna lämna ut dessa listor till köpare och säljare krävs att alla budgivare har gett sitt godkännande att uppgifterna kommer att lämnas ut till köpare och säljare vid kontraktsdagen. Om en budgivare inte vill ge sitt medgivande måste fastighetsmäklaren dock med beaktande av personuppgiftslagens regler om behandling av personuppgifter, respektera detta<sup>22 23</sup>.

Att budgivningsförfarandet är mest frekvent avseende anmälningar ger knappast något upphov till någon påföljd av disciplinnämnden. Varför budgivningsförfarandet ligger högt upp på topplistan tror vi har sin grund i okunskapens hos dem som deltar i budgivningen att man inte riktigt vet hur processens förfarande ser ut. Detta bör kunna motverkas genom att fastighetsmäklarna är tydliga hur budgivning i allmänhet går till för att motverka missförstånd. I många andra länder som Norge och Danmark är bud obligationsrättsligt bindande vilket menas med att buden är bindande för köpare och säljare.

Kanske är detta något vi i Sverige bör tänka över om antalet anmälningar fortsätter att strömma in kring detta område.

---

<sup>19</sup> [www.erikolsson.se](http://www.erikolsson.se)

<sup>20</sup> SOU 2008:6, Fastighetsmäklaren och konsumenten.

<sup>21</sup> Erik Olsson Fastighetsförmedling

<sup>22</sup> Personuppgiftslagen (1998:204)

<sup>23</sup> <http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/default.aspx?id=4445>

Detta tycker vi är något som vi borde ta ställning till, på grund av att många anmälningar som kommer in saknar bevis till beslut och därmed avslås i nämnden. Vad gäller ”fejkade bud” är det naturligtvis otroligt allvarligt och leder till avregistrering men problemet är att det är mycket svårt att bevisa.

I ett enda fall, *FMN 2007-12-19:3*, har FMN ansett sig ha tillräcklig bevisning för att fälla en fastighetsmäklare för fejkade bud. Fastighetsmäklaren i fråga överklagade FMN beslut till länsrätten som höll med FMN i rättsfrågan om att fejkade bud är grund för avregistrering, men att bevisningen inte räckte för att fälla den aktuella fastighetsmäklaren i fråga. FMN har överklagat domen och processen är i dagens läge ännu ej avslutad.

Med hänsyn till svårigheterna att i efterhand kontrollera och säkerställa att bud verkligen lämnats har fastighetsmäklaren ett viktigt ansvar för att budgivningen sköts på ett korrekt sätt och att oklarheter inte uppkommer på grund av slarv eller ohederligt beteende

#### **4.2.2 Bristande information**

Säljare anlitar fastighetsmäklaren för att hitta en köpare, här börjas det första informationsgapet. Fastighetsmäklaren vet hur marknaden ser ut gällande utbud och efterfrågan samt vad fastigheten kan tänkas bli såld för och vilka risker affären är förknippad med. Därmed har fastighetsmäklaren övertaget gentemot säljaren men även i förhållande till spekulanter och köpare har hon eller han väsentligt informationsövertag. Osäkerheten hos konsumenterna tror vi ligger i att man känner sig i underläge informationsmässigt vilket bidrar till att många anmälningar till FMN rör bristfällig information. Vilken information eller misstanke är egentligen fastighetsmäklaren skyldig till att upplysa parterna om?

I 16 § FML innehåller en viktig del i fastighetsmäklarens arbete nämligen den allmänna upplysningsplikten. Upplysningsplikten innebär att fastighetsmäklaren måste informera parterna om allt hon känner till om fastigheten och andra förhållanden som har samband med fastighetsköpet.

I 17 § FML finner vi kontrollplikten som anger ramarna för den information fastighetsmäklaren är skyldig att inhämta.

#### **4.2.3 Fastighetsmäklarens agerande**

Fastighetsmäklarens agerande låg som topp 2 under året 2009 i antalet anmälningar från konsument. Anmälningarna resulterade i 3 varningar och 6 stycken avskrevs för vidare handläggning utav totalt 50 anmälningar som kom in.

Som fastighetsmäklare ska du agera i enhet med godfastighetsmäklarsed samt följa aktuell lagstiftning. Genom att vara yrkesverksam fastighetsmäklare åtar du dig att bedriva din verksamhet under personligt ansvar enligt 1 § FML. I vissa andra länder, exempelvis Finland är det fastighetsmäklarföretaget som tar smällarna och inte den enskilde fastighetsmäklaren<sup>24</sup>. Eftersom fastighetsmäklaren själv får stå till svars för såväl civilrättsligt som disciplinärt är det viktigt att fastighetsmäklaren tänker på sitt agerande.

---

<sup>24</sup> O. Jingryd, L. Segergren *Fastighetsförmedling* 2009 Mäklarsamfundet s, 47

Vissa av anmälningar handlar om att anmälaren anser att fastighetsmäklaren forcerat fram en försäljning. Enligt god fastighetsmäklarsed skall en fastighetsmäklare vid förfrågan upplysa om vad som följer enligt god fastighetsmäklarsed, fastighetsmäklarlagen eller annan lagstiftning som frågan berör.

En fastighetsmäklare får enligt 15 § fastighetsmäklarlagen inte företräda köpare eller säljare som ombud. Lagen medger dock att en fastighetsmäklare åtar sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det. Enligt god fastighetsmäklarsed ska en fastighetsmäklare ge information till uppdragsgivaren, utreda, ge information till köparen i samband med visning och annonsering, informera och ge råd vid avtalsslutet.

Vi tror att anmälningar ligger till bakgrund av misstro för mäklarkåren. Om den enskilde fastighetsmäklaren överlåter viljan att förändra branschen och agera utefter den tror vi att detta kan bidra till att anmälningar alltmer kommer att minska. Författaren Stefan Einhorn tar i sin bok *Konsten att vara snäll* upp begreppet snäll och vänder och vrider på ordets betydelse. Einhorn hävdar att en snäll person är någon med hög emotionell intelligens (EQ) som tar ansvar för sina handlingar och vågar stå för sina åsikter. Han påstår vidare att snällhet är en framgångsnyckel och att detta gäller även i affärer. Det som Einhorn lyfter fram i sin bok är inga nya eller banbrytande tankar utan sådant som de flesta av oss upplever som självklart och som kan hänvisas till begreppet sunt förnuft. ”Gör du gott får du gott tillbaka”.

Stefan Einhorn skriver även att;

- ”För mig är en snäll människa en individ som lever med etiken i sitt hjärta.” *Den snälla människan är minst av allt dum, tvärtom mycket klok eftersom hon har förstått att det vi gör för andra gör vi också för oss själva.*<sup>25</sup>

Vi tror att fastighetsmäklarnas agerande kan förbättras om de skulle ta detta till sig. Boken ger en tankeställare och kanske behöver vi alla påminnas ibland om hur vi ska agera mot omvärlden.

### 4.3 Vanligaste anmälningarna som leder till påföljd

Det vanligaste som fastighetsmäklarna blir fällda av nämnden är identitetskontroll som skall utföras på säljare enligt penningtvättslagen innan förmedlingsuppdrag träffas samt på köpare innan köpekontrakt<sup>26</sup>. Vidare rör sig anmälningarna om utformandet av klausuler och fastighetsmäklarens redbarhet.

#### 4.3.1 Topp tre fällda fall<sup>27</sup>

2007	2008	2009
1. Redbarhet	1. Klausuler	1. Klausuler
2. Identitetskontroll	2. Identitetskontroll	2. Redbarhet
3. Klausuler	3. Redbarhet	3. Identitetskontroll

<sup>25</sup> S. Einhorn *Konsten att vara snäll* 2007

<sup>26</sup> Penningtvättslagen

<sup>27</sup> Se bilaga 1 och 2

### 4.3.2 Klausuler

Som fastighetsmäklare har du en skyldighet att upprätta och formulera kontraktet på ett godtagbart sätt. Det gäller både valet av klausuler och formuleringen av dem. Uppgiften som fastighetsmäklaren är att minimera risken för framtida tvister mellan parterna. Därmed är det otroligt viktigt att alla klausuler är tydligt formulerade så att utrymmet för olika tolkningar är minimalt. Klausulen får heller inte gynna den ena parten utan fastighetsmäklaren ska vara opartisk när han utför dess innehåll. Besiktningssklausuler har visat sig vara svåra att utforma och har vållat stora problem under ett flertal år vilket styrks genom vår topp tre fällda fall. Grundproblemet gällande besiktningssklausuler har sammanfattats enligt följande. Rättspraxis sedan sjuttioalet och framåt innebär att köparen har en sträng undersökningsplikt enligt JB. Om ett fel skulle kunna upptäckas innan köpet inte kan köparen åberopa felet enligt 4 kap. 19 § 2st. JB. Gränsen för vad en köpare borde upptäcka och dolda fel, brukar sägas utgå från vad en "normalt bevandrad lekman" skulle kunna upptäckt<sup>28</sup>.

I dagens läge har det blivit allt vanligare att köpare anlitar besiktningssman för att undersöka fastigheten. Vilken påverkan detta har på undersökningsplikten är ej idag fastställt. Besiktningar sker oftast efter en överlåtelse och av den anledningen är det ur köparens synvinkel önskvärt att införa en besiktningssklausul även så kallad återgångssklausul som ger köparen rätt att begära återgång av köpet om fel i fastigheten framkommer. En sådan klausul följer inte regeln om att klausulen ska vara opartisk då den är till köparens fördel. Aktörerna har därmed försökt på flertal sätt att utforma en opartisk klausul varav de flesta dock har uppvisat klara brister, om många har lett till varning hos FMN. FMN rekommenderar därför fastighetsmäklare att i första hand använda öppna klausuler för att minska risken<sup>29</sup>.

### 4.3.3 Identitetskontroll

I januari 2005 infördes obligatorisk identitetskontroll för fastighetsmäklare. Lagen kom sedan att ändras genom EU's tredje direktiv vilket resulterade i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism även så kallad penningtvättslagen trädde i kraft i mars 2009. Lagen vidtar särskilda åtgärder för flertal yrkeskategorier däribland fastighetsmäklare att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. Dessa åtgärder finns förtydligade att läsa i FMN's föreskrifter FMN 2009:1. Dessa åtgärder sker egentligen enligt två steg. Först ska fastighetsmäklaren skaffa sig kundkännedom för att utröna om det i den aktuella transaktionen föreligger risk för någon av de oönskade aktiviteterna. Med kundkännedom menar man att fastighetsmäklaren ska vid inledande av en affärsförbindelse utföra en ID-kontroll av uppdragsgivaren/säljaren samt när affärerna överstiger 150 000 kr ska ID-kontroll utföras på köparen eller köparna. Om personen är känd för fastighetsmäklaren behöver inte identitetskontroll utföras, det bör dock påpekas att det inte räcker med att fastighetsmäklaren känner till namnet på personen utan måste vara förvisad om att personen är den han eller hon utger sig för att vara. En person som är känd anses vara en person som fastighetsmäklaren tidigare gjort affärer med då identitetskontroll utfördes den gången. När fastighetsmäklaren anser att en person är känd är det viktigt att han noterar varför.

<sup>28</sup> F. Grauers *Fastighetsköp* s.207, Juristförlaget i Lund, 2004

<sup>29</sup> Dessa finns att läsa på [www.fastighetsmaklarnamnden.se](http://www.fastighetsmaklarnamnden.se) dokument God fastighetsmäklarsed: Om besiktningssklausuler och andra återgångsvillkor, s 9.

Vad vi kan tolka utefter att ha läst alla anmälningar från 2007 – 2009 är identitetskontroll något som fastighetsmäklarna vet om men att det slarvas. Det vanligaste felsteg handlar om att fastighetsmäklaren inte gjort ID-kontrollen innan förmedlingsuppdragets påskrivande utan vid själva kontraktsskrivningen vilket är försent när det gäller säljaren. I vissa fall förekommer även problemet ”känd” fastighetsmäklaren har inte noterat varför personen i fråga anses vara känd för mäklaren vilket ger upphov till varning. Det som konstateras är att disciplinnämnden ser allvarligt på dessa företeelser och utger flertalet varningar kring ID-kontrollen.

#### 4.3.4 Redbarhet

För att beviljas registrering för att verka som fastighetsmäklare krävs det att man uppfyller kraven i 6 § FML som bland annat är att du ska vara redbar och lämplig som fastighetsmäklare. Detta krav syftar på personens hederlighet och pålitlighet. För att upprätthålla förtroendet hos allmänheten har lagstiftaren funnit nödvändigt att införa detta så att inte olämpliga personer tillåts utöva yrket. Då det handlar om betydande summor pengar torde den viktigaste aspekten av redbarhet och lämplighet vara ekonomisk redbarhet. De flesta ärendena handlar om redbarhet avseende skatter och ekonomisk redovisning. Det som vi ansågs vara mest förekommande var att fastighetsmäklaren undanhållit provisioner eller som bortförklaring i flertalet av fallen:

- *Det har varit ett otroligt tufft verksamhetsår, därmed har bokföringen hamnat på efterkälken. Detta har jag dock nu åtgärdat då jag anställt personal för detta etc.*<sup>30</sup>

Vi tror att en av de viktigaste egenskaperna som en person kan besitta är redbarhet. Vad består då egentligen denna högst väsentliga princip i fastighetsmäklarbranschen av? Vi anser att redbarhet är att inneha det moraliska modet att låta sina gärningar överensstämja med sin kunskap om rätt och fel. Personen ifråga är hederlig och gör det som är rätt även när ingen annan ser. Dessa tror vi är viktiga ingredienser för att du som fastighetsmäklare ska kunna lyckas i branschen.

#### 4.4 Varför blir en fastighetsmäklare varnad?

Expressen gjorde en undersökning via deras hemsida om du någon gång känt dig lurad av en mäklare 76 % svarade ja medan 24 % svarade nej.<sup>31</sup> Totalt svarade 1177 personer på undersökningar vilket är en få skara och därmed bör resultatet tolkas med viss försiktighet. Vidare visar expressens undersökningar att deras läsare har inget förtroende för fastighetsmäklare.

I princip är alla enligt undersökningen övertygade om att fusket inom kåren är utbrett.

- *Mäklare är i mina ögon legaliserade ockrare och parasiter, skriver en läsare.*
- *Det bästa är att sköta sin försäljning själv, skriver en annan.*<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> Årsböckerna från FMN år 2007 till 2009

<sup>31</sup> [http://www.expressen.se/1.1154547/har-du-kant-dig-lurad-av-en-maklare?poll\\_1\\_1154547=s&articlePopup=true](http://www.expressen.se/1.1154547/har-du-kant-dig-lurad-av-en-maklare?poll_1_1154547=s&articlePopup=true)

<sup>32</sup> <http://www.expressen.se/1.1034959>

Denna undersökning har vi tagit upp för att påvisa ryktet som en fastighetsmäklare har hos gemene man. Det vi får beakta är att undersökningen förmodligen har gjorts av de som läst den negativa artikeln innan och därmed påverkas svarsresultatet. Vi tycker dock att denna undersökning påvisar som sagt ryktet som idag finns hos allmänheten och därmed är den väsentlig.

Antalet anmälningar som kommer in till FMN har ökat under de senaste åren men det har som sagt antalet fastighetsmäklare också. Vad är det som gör att en fastighetsmäklare bryter mot sina förpliktelser mot yrkets lagförfordningar och god fastighetsmäklarsed är en intressant fråga. Vår första tanke som dyker upp är att det kan bero på slarv, okunskap, bristande rutiner eller rentav omoraliskt handlande. Man kan skilja mellan två typer av felreaktioner den första är förbiseendefel, som beror på att personer har tillfällig uppmärksamhetsbrist under exempelvis tidspress eller rent förbiseende dvs. ”slarv”. Den andra typen av fel kallas för tankefel som oftast har sin grund i att han eller hon har en felaktig tankegång samt att personer saknar kunskap om det aktuella området.<sup>33</sup> Utifrån vår studie har vi dragit slutsatser utifrån de fall vi har läst om vad vi tror orsaken kan vara till att en fastighetsmäklare blir varnad. Därmed blir slutsatserna subjektiva och bör beaktas av läsaren.

Den främsta orsaken tror vi är som nämnt ovan är slarv och med slarv menar vi glömska. Med glömska menar vi sådana fel som kan uppstå genom att du som fastighetsmäklare exempelvis har glömt att skriva att hushållselen ingår i avgiften. Ett sådant fel kan i gemene man ses som inte så allvarligt men det har stor betydelse för både köpare och säljare. I och med att hushållsel har en ekonomisk betydelse om den ingår eller inte. I den här kategorin anser vi även att identitetskontrollen är ett typexempel på slarv. Varför det anses som slarv är att det inte finns någon vinning hos fastighetsmäklaren i sig att inte utföra identitetskontroll då han eller hon förlorar bara på det genom att bli varnad av FMN. Identitetskontrollen ska utföras vid upprättandet av förmedlingsuppdraget och det känns nästan omöjligt att missa det. I själva förmedlingsuppdraget står det att man ska skriva ned Id-numret<sup>34</sup>. Varför slarvar fastighetsmäklarna, är det för att de arbetar under tidspress och stress eller är det för att man söker efter genvägar. När vi har diskuterat det här sinsemellan och med aktiva fastighetsmäklare i branschen tror de flesta att det snarare beror på stress och att man alltid är på spänn än att man skulle söka efter genvägar som ändå straffar sig i längden. De tillfrågade fastighetsmäklarna hävdar att yrket i sig är stressigt och att man har en press på sig hela tiden att ingenting får bli fel och då blir det fel.

När vi ser till vidare orsaker till varför en fastighetsmäklare blir varnad anser vi att det beror på okunskap. Vi anser att det främst berör de varningar som handlar om klausuler som är en av tropp tre främst förekommande typ av fall som en fastighetsmäklare blir varnad för. Fastighetsmäklaren har likt här inte heller någon vinning i att uppföra en klausul på ett felaktigt sätt. Därmed tror vi att dessa klausuler blir felaktigt utformade på grund av okunskap hur dessa ska utföras. Här måste branschen lära sig och det går genom att öka kompetensen hos de yrkesverksamma, kanske bör detta moment även komma in i högskoleutbildningarnas kurs fastighetsförmedling. Vi vet själva med oss som fastighetsmäklarstudenter att vi saknar

---

<sup>33</sup> Engström, A. *Specialpedagogik för 2000-talet*.

<sup>34</sup> Erik Olsson fastighetsförmedling standardiserade förmedlingsuppdrag

okunskap i denna stund om hur vi ska utforma en klausul därmed kommer vi förlita oss på kollegorna då den dagen kommer. Är det inte bättre att förebygga framtida snesteg genom att lära ut de kommande fastighetsmäklarna redan i utbildningen.

Den tredje anledningen till varför en fastighetsmäklare blir varnad av FMN tror vi beror på omoraliska handlingar, det är väl dessa handlingar som vi oftast kan läsa om i media. Under omoraliska handlingar kan vi placera in anmälningar som handlar om budgivning, lockpriser, självinträde och provisioner. En fastighetsmäklare bland våra fall under 2008 blev anmäld på grund av falska bud. Han hade använt sig av en återkommande person i 8 olika budgivningar som i slutskedet alltid drog sig ur. Detta i syfte för att förmodligen sätta igång budgivningar samt trissa upp priset. Ett annat typexempel som återkommer flertal gånger i fallen är undanhållande av provisioner det vill säga skattebrott. Här är det ofta skatteverket som ligger bakom anmälan och har kommit på fastighetsmäklarna under granskning av deras redovisning. Varför vi anser att dessa handlingar hamnar under omoraliskt handlande är för att fastighetsmäklaren borde vara medveten om att dess handlande strider mot gällande lagstiftning och god fastighetsmäklarsed. Dessutom handlar dessa fel om en ekonomisk vinning. Att använda sig av falska budgivare gynnar fastighetsmäklarens provision medan undanhållande av provision leder till att fastighetsmäklaren betalar mindre skatt. Det är den här typen av handlande som svartar ner fastighetsmäklarkårens rykte. Självklart finns det avarter i alla yrken men det är viktigt att vi har ett fungerande system som motverkar att dessa kan utföra sina felaktiga handlingar.

#### **4.5 Sammanfattning**

När vi jämför det som fastighetsmäklaren får disciplinär påföljd för med det som fastighetsmäklaren blir anmäld för kan vi se en skillnad. Skillnaden kan förklaras i att man som konsument tror att fastighetsmäklaren svarar för mycket mer än vad denne i själva verket gör. Dessutom bedömer FMN i varje ärende som kommer in hur fastighetsmäklaren genomfört förmedlingsuppdraget utifrån ett antal olika kriterier enligt tillsynspolicy. I dessa granskningar kan det komma fram andra brister i fastighetsmäklarens verksamhet än vad själva anmälningen avser. Detta bidrar till att fastighetsmäklaren kan åka dit för något som egentligen inte själva anmälan handlade om.



## 5. Analys och diskussion

### 5.1 Störst ökning

Den största ökningen av anmälningar som inkommer till FMN under åren är desamma som vi även finner i föregående avsnitt, topp tre vanligaste anmälningarna. Detta förmodar vi är på grund av att de nästan går hand i hand, flest anmälningar och störst ökning. Den ökning som sker är inte speciell stor, men vi tyder ändå att det sker en ökning med åren, på olika sätt inom de olika områdena. En förklaring till ökningen kan vara att även antalet registrerade fastighetsmäklare ökar och med det är inte den ökande siffran inte något onormalt<sup>35</sup>. Men om vi skulle fundera på hur denna höga siffra skulle kunna minska, tror vi att de krävs en stor skärpning ifrån fastighetsmäklarens sida i eftersom dem som står för de flesta förorsakarna till anmälningarna. Vi tycker också att konsumenten själva bör ta mera ansvar, det ligger trots allt i deras intresse också att affären går till på så smidigt sätt som möjligt. Idagens läge tror vi många lämnar över för mycket ansvar på fastighetsmäklaren och förlitar sig till denne fullt ut.

Fastighetsmäklarbranschen i sig är väldigt individuell bransch trots att fastighetsmäklarna arbetar på ett företag, därmed ligger mycket prestation på enskilda fastighetsmäklare. Det krävs att man ska kunna prestera hela tiden på en mycket hög nivå. För att kunna hålla det höga tempot tror vi att många saker i en process hoppas över samt försummas av fastighetsmäklaren för att kunna fullfölja alla uppdrag. De områden som vi talar om är klausuler i köpehandlingarna, kontrollera identitet och ha egenskapen som redbarhet. Dessa områden beskrivs i tabellen nedan. Vi ser även hur de artar sig mellan åren, vilken påföljd som ökar samt hur många som sker varje år;

Påföljd →	Avreg.			Varning			Avskrivning		
Område	-09	-08	-07	-09	-08	-07	-09	-08	-07
Klausuler	1	-	-	8	19	5	13	5	3
Identitetskontroll	1	-	-	7	18	8	3	5	3
Redbarhet	3	-	3	8	8	10	5	4	2

Det vi ser i de tre områdena är att det flesta påföljderna stannar vid en varning. Vi kan också tyda att flest påföljder delades ut -08. Sedan har en minskning skett till -09 men där delades också flest avregistreringar ut. Vi ser skillnader mellan åren, men de är inte så stora att vi kan tyda någon direkt orsak varför de ökat eller minskat.

#### 5.1.1 Klausuler

När vi ser till avskrivningarna angående klausuler under åren är skillnaden lagom stor men att det finns en stor ökning till -09 med hela åtta stycken fler avskrivning. Detta kan ha en bakomliggande orsak i och med att flera anmälningar kom in till FMN det året. De anmälningarna angående klausuler som inkom -09 var många som vi kan se, hela 13 stycken avskrevs ifrån vidare handling. Detta berodde troligen på att det saknade relevans till en påföljd. Det vi ser mer är att antalet varningar under -08 var 19 stycken, något som är en bra ökning sedan året innan, men sedan dämpas de till år -09. Den ökningen kan också ligga

<sup>35</sup> Thomas Carter, Informatör Fastighetsmäklarnämnden

bakom antalet inkomna anmälningar och även -08 så låg klausulerna i topp fällda fall. Inga direkta avregistreringar har skett genom att klausuler inte förekommit i den grad de ska enligt konsumenterna som denna sorts av anmälan kommer ifrån. Endast en avregistrering skedde -09 men det är överrenscomligt i och med att det skedde fyra avregistreringar det året är det inte konstigt att en hamnade på klausuler i och med att det är ett stort anmälningsovråde.

### **5.1.2 Identitetskontroll**

Detta område kvalificerar sig på topp tre listan alla tre åren, men den har aldrig varit mest förekommande, något som kan ligga till grund i att identitetskontroll har relativt låga siffror. Antalet avskrivningar är inte många, detta beror troligtvis på att FMN ser identitetskontroll som något viktigt och med det så granskas detta område ganska strängt. Deras hårda tillsyn på området leder ofta anmälningar, något vi kan se i tabellen att fastighetsmäklarna varnas mycket mera än att de avskrivs inom detta område. Vi kan också se att år -08 som har flest varningar, hela 18 stycken, visar på att fler fastighetsmäklaren begått detta misstag att inte identitetskolla sina konsumenter och med detta blir de varnade via FMN. Endast en fastighetsmäklare under dessa tre år har avregistrerats. Denna avregistrering skedde under -09 och denna anmälan var en sådan som omfattade andra varningsområden. Därmed uppdagades det att fastighetsmäklaren missat denna kontroll i förmedlingsuppdraget och blev därmed av med sin registrering. Alltså kan vi dra slutsatser av identitetskontroll att det är ett mycket uppmärksammat område genom anmälningar men oftast så avstannar anmälningarna vid en varning.

### **5.1.3 Redbarhet**

Redbarhet är en bred kategori där mycket handlar om fastighetsmäklarens uppförande och hur han går tillväga i ett förmedlingsuppdrag. Anmälningarna som kommer in angående redbarhet, kommer oftast ifrån konsumenterna som anser att fastighetsmäklaren handlat fel. Ett stort antal anmälningar kommer även in ifrån FMN och skatteverket som anser att fastighetsmäklarens förfarande inte uppfyller god fastighetsmäklarsed samt redbarhet och där med inte är lämpliga som fastighetsmäklare<sup>36</sup>. Vi kan se att ökningen mellan avskrivningar mellan åren är väldigt lika, även varningarna. Det skiljer sig inte mycket, trots att redbarhet låg som etta -07 av topp tre fällda fall. När vi ser till avregistreringar ser vi att tre stycken avregistreringar skedde både -07 och -09, samtidigt som ingen utfördes under -08. Det visar på att redbarhet är ett område där många god fastighetsmäklare blir fällda, antingen för att de inte uppfyller fastighetsmäklarkrav eller att de bryter emot fastighetsmäklarsed, något som FMN ser hårt på.

### **5.1.4 Sammanfattning**

När vi studerat anmälningarna under dessa år fick vi en överblick över vad som FMN anser vara viktigt i olika frågor. Vilka lagrum som påpekas ofta samt vad det leder till för påföljder. Som vi skrivit ovan är inte ökning inom vissa områden något märkligt utan vi anser att det här finns olika bakomliggande faktorer. En utav dem och kanske den främsta enligt oss är att FMN bestämmer sig från år till år vilket område de ska titta extra noga på. Detta bidrar

---

<sup>36</sup> Fastighetsmäklarlagen 6 § 4st

förmodligen till att vissa områden exempelvis klausul kanske är den mest frekventa inom anmälningar ett visst år medan året efter kanske redbarhet ligger i topplistan.

Den andra faktorn till att topplistan förändras tror vi beror på att det registreras många nya fastighetsmäklare varje år. Oftast kommer dessa direkt ifrån utbildningen och får inte alltid den bästa introduktionen vid sin nya arbetsplats<sup>37</sup>. Denna introduktion som många nyexaminerade fastighetsmäklare går miste om kan ge komplikationer i deras verksamma mäklari sedan, kanske på grund av att du inte har den riktiga vetskapen över viktiga regler och krav som fastighetsmäklarbranschen kräver. När fastighetsmäklaren väl ska klara sig själv i det höga tempot som branschen har går han eller hon kanske miste om vissa viktiga delar, exempelvis försummelse och slarv och med det uppfyller du inte de krav som FMN ställer.

Fastighetsmäklarbranschen är en bransch där fastighetsmäklaren måste prestera mycket hela tiden, i och med att det flesta fastighetsmäklare endast har provisionsbaserad lön och med det måste arbeta hårt för att få en lön de vill tjäna. Allt är upp till fastighetsmäklaren själv, därför utförs ett förmedlingsuppdrag ibland på ett oproffsigt sätt i och med stress och den höga prestationen. Detta tror vi då kan ge med sig konsekvenser genom misstag och slarv. Vi kommer senare att diskutera tips till konsumenterna och fastighetsmäklare. Där vi tar upp att en fastighetsmäklare ska behandla sin konsument som sitt barn. Att fastighetsmäklaren skall berätta på en så låg nivå att alla förstår vad som genomförs. Skulle denna informationsmässiga bit bli bättre tror vi att anmälningar gällande redbarhet skulle minska avsevärt ifrån konsumenternas anmälningssida.

## 5.2 Avregistrering

*Tidigare i studien har vi diskuterat påföljder i allmänhet, men i detta avsnitt ska vi beröra avregistreringar som är den allvarligaste påföljden för en fastighetsmäklare. Vi kommer även att presentera utmärkande fall för att visa på olikheterna som kan fälla en fastighetsmäklare för samma påföljd.*

För att styrka vår diskussion och har vi tagit fram denna tabell som visar vilket utfall påföljderna under respektive år;<sup>38</sup>

Påföljder	2007	2008	2009
Varnade mäklare	42	72	61
Återkallade registreringar	6	1	4
Mäklarens Agerande	1	5	2

Här kan vi klart och tydligt se vilka påföljder som har skett under det tre åren. En avregistrering är en påföljd som en fastighetsmäklare kan få när denne begår ett tjänstefel. Om en fastighetsmäklare har blivit avregistrerad kan denna begära omprövning av FMN. Om detta skulle ske så skickar fastighetsmäklaren in en ny ansökan om registrering, som då prövas av fastighetsmäklarnämnden igen.

<sup>37</sup> Föreläsning *panel-debatt* i kurs fastighetsförmedling Gävle Högskola 18/5 2010.

<sup>38</sup> Statistik från Fastighetsmäklarnämnden.

Avregistreringarna är väldigt individuella men i många fall handlar det om redbarhet och fastighetsmäklare agerande mot konsumenterna men även sitt eget agerande utanför arbetslivet. För att du som läsare ska få en bättre överblick vad en avregistrering kan handla om har vi här under sammanfattat några specifika fall ifrån årsböckerna 2007-2009. Vi har valt dessa fall för att påvisa vilket brett spektrum som är mellan de olika anmälningarna som inkommer till FMN som sedan leder till avregistrering.

### **5.2.1 Utmärkande fall**

#### **2007-02-19:1 redbarhet och lämplighet samt underlåtenhet att besvara Fastighetsmäklarens föreläggande.**

Denna granskning är gjord av FMN med anledning av att fastighetsmäklaren vid minste tre tillfällen under de senaste fem åren underlåtit att betala årsavgiften i rätt tid. En årsavgift är en avgift som varje fastighetsmäklare skall betala till FMN för att få vara verksam som fastighetsmäklare. Den här avgiften har alltså mäklare X undanhållit att betala. Det visar sig också att fastighetsmäklaren under granskningen har restförda skulder om 428 111 kr i allmänna mål och 110 307 kr i enskilda mål, dessa uppgifter kommer ifrån kronofogdemyndigheten.

Kraven som ställs enligt 6 § FML anser disciplinnämnden att fastighetsmäklaren inte uppfyller och med det döms mäklare X till avregistrering.

Samt att hans grova skuldsättning innebär att han lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas samt också starkt åsidosatt god fastighetsmäklarsed.<sup>39</sup>

#### **2007-06-20:11 medverkan och presentation av oregistrerade medhjälpare, underlåtenhet att upprätta skriftligt uppdragsavtal, datering av köpehandlingar och underlåtenhet att förekomma Fastighetsmäklarens föreläggande m.m.**

Anmälningen kommer i detta fall ifrån köparen som anser att försäljningen har gått fel till. Fastighetsmäklaren för förmedlingsuppdraget har inte haft den stora delaktigheten i arbetet som han bör ha enligt lagar och regler, utan hans assistent, en icke registrerad fastighetsmäklare utför många viktiga delar i uppdraget. Anmälaren i detta fall, köparen har även gjort gällande att objektet marknadsförts med ett så kallat lockpris och att marknadsföringen varit vilseledande. Vidare i utredningen upprepas det under flera gånger att assistenten tagit hand om visningar och ursäkten varit i att fastighetsmäklaren haft tid och förhinder. Gång på gång har fastighetsmäklaren använt sig av olika lögnar till sin sina säljare, köpare och resterande spekulanter för att påvisa att det inte är han som har tagit hand om uppdragen utan istället hans assistent. Fastighetsmäklaren skyller även på att han har haft för många objekt samtidigt och därmed inte haft tid att utföra alla själv. Många företeelser i utredningen leder till att fastighetsmäklaren bortsatt helt ifrån god fastighetsmäklarsed och därmed tillges han en avregistrering omedelbart.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Årsbok 2007 s. 15

<sup>40</sup> Årsbok 2007 s. 78

### **2007-09-26:5 fråga om redbarhet och lämplighet.**

FMN erhöll ett besked från kronofogdemyndigheten och rikspolisstyrelsen att mäklare X var resfört med sammanlagt 347 775 kr och att han den 2 juni 2006 var misstänkt för narkotikabrott och rattfylleri under påverkan av narkotika. Flera skulder uppkommer under fastighetsmäklarnämndens granskning. FMN:s bedömning påvisar att fastighetsmäklare inte uppfyller de krav som finns i 6 § FML om redbarhet och fastighetsmäklarsed, och det leder oftast till varning. Men i och med att mäklare X har så stora skulder och innehåft narkotika så anser FMN att han misskött sitt yrke i fråga om redbarhet och lämplighet att arbeta sitt yrke som fastighetsmäklare därmed avregistreras han.<sup>41</sup>

### **2007-12-19:2 fråga om fastighetsmäklarens agerande i samband med budgivning.**

En anmälan har inkommit från företrädare för svensk fastighetsförmedling. Mäklare X tar upp förfarande angående sina arbetskamrater som han arbetade med och deras arbetssätt. Mäklare X upptäcker att hans kollega mäklare Y otillbörligt använder en bekant till honom i samband med budgivningar. Kollegan blev till en början avstängd som franchisetagare, men fick fortfarande arbeta kvar inom företaget. Vidare visar det sig att mäklare Y har skött en förmedling avseende sex bostadsrätter och tre fastigheter. Buden under dessa budgivningar varierade mellan en halv miljon till tre miljoner kr. Mäklare Y valde själv att avregistrera sig den dagen som hans ärende skulle behandlas av FMN.

Mäklare X inkommer ytterligare med ett ärende. Angående NN, som också var en vän till mäklare Y som vid samtliga tillfällen har förts in på mäklare Y:s listor för att höja budgivningen. Tillsynsnämnden har insett att mäklare Y har på eget initiativ fört upp NN som budgivare.

Så hela detta fall handlar om att mäklare X arbetat med dessa två män som fört in ogiltiga bud för att höja budgivningen för att nå ett högre slutpris, något som går emot god fastighetsmäklarsed och i och med detta dem att bli av med sin registrering. Vidare under utredningen visar det sig att mäklare X också inte följt god fastighetsmäklarsed och fört in olika bud i budgivningarna men skyllt ifrån sig mycket på mäklare Y:s handlande. Något som FMN tar allvarligt på och med det så avregistreras även mäklare X omedelbart.<sup>42</sup>

### **2007-12-19:5 fråga om redbarhet och lämplighet.**

Skatteverket har inkommit med en anmälan till FMN angående mäklare X då han har stora skuldsättningar och det är därför en anmälan har kommit in. Frågan som ställs är om fastighetsmäklarens lämplighet att utöva yrket. Krav på redbarhet är inte bara gentemot kunden, utan också i ekonomiska angelägenheter, för en själv. Mäklare X ekonomiska problem ledde dock till att företaget gick i konkurs och med det så blev advokatfirman konkursförvaltare över firman och då framkom det också av förundersökningarna rörande bokföringsbrott för mäklare X. FMN finner på grund av mäklarens X försummelse med

---

<sup>41</sup> Årsbok 2007 s. 122

<sup>42</sup> Årsbok 2007 s. 176

skatteinbetalningar och ev. bokföringsbrott som mycket allvarligt och därmed avregistrera fastighetsmäklaren omgående.<sup>43</sup>

#### **2008-05-21:2 fråga om underlåtenhet att besvara föreläggande.**

FMN bestämmer sig för att granska mäklare X sedan han inte betalat in årsavgiften, mäklare X blev registrerad den 22 augusti 2007 sedan han erlagt årsavgiften. Den 5 november 2007 förelade Fastighetsmäklarnämnden mäklare X att senast den 28 november 2007 ge in en förteckning över de förmedlingsuppdrag som han ingått och avslutat under en viss period av år 2007. Fastighetsmäklarnämnden förelade den 5 februari 2008 ånyo mäklare X att till nämnden ge in den begärda förteckningen. I föreläggandet erinrades mäklare X om att en underlåtenhet att besvara nämndens föreläggande kunde medföra att hans registrering som fastighetsmäklare kunde återkallas.

FMN tar kontakt med mäklare X och ber honom att senast den 1 april 2008 ge in förteckningen. Något som mäklare X inte gjorde och med det att han åsidosätter nämndens påkallning finner inte nämnden någon annan påföljd än avregistrering. I och med mäklare X inte längre uppfyller kraven enligt 6 § FML eller handlar i strid med sina skyldigheter enligt lag.<sup>44</sup>

#### **2009-02-19:6 fråga om redbarhet och lämplighet.**

FMN har under en kontroll uppmärksammat att mäklare X dömts till fängelse i fem månader för ett antal olika anledningar som inte hör till fastighetsmäklares yrke utan mera till hans personliga uppförande mot sin familj och närstående. Men FMN bedömer i och med att han stridigt emot 8 § FML skall FMN återkalla hans registrering.<sup>45</sup>

#### **2009-06-17:6 fråga om redbarhet och lämplighet samt reglering av handpenning och utformning av besiktningssklausuler.**

Skatteverket lämnar in en anmälan efter att de har konstaterat ett flertal brister hos mäklare X till FMN. De brister som framkommer är av skattemässig art och därmed har fastighetsmäklaren grovt åsidosatt reglerna i Bokföringslagen. Mäklare X döms där med för grovt bedrägeri samt urkundsförfalskning samt försök därtill. Hon döms vidare för hon undanhålligt skatt med ett betydande belopp. Bristen som skatteverket åberopat är konstaterade. Med detta så bedömer FMN att mäklare X är olämplig som fastighetsmäklare och med det avregistreras hon omedelbart.<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> Årsbok 2007 s. 183

<sup>44</sup> Årsbok 2008 s. 120

<sup>45</sup> Årsbok 2009 s. 18

<sup>46</sup> Årsbok 2009 s. 130

### 5.2.2 Sammanfattning

Som vi kan se ovan skiljer sig grunderna till avregistreringen åt. Vissa fastighetsmäklare har begått lindrigare misstag medan vissa står för den grövre delen. Detta rör sig om att vissa fastighetsmäklare ej har betalt årsavgiften till en som misskött sin bokföring eller lämnar över för mycket ansvar till sin mäklarassistent som inte är registrerad fastighetsmäklare. Dessa fall som nämnts ovan döms alla till samma påföljd avregistrering. Ett fall ifrån 2009 handlar heller inte om fastighetsmäklarens i sin yrkesroll utan privat, dock så handlar det om redbarhet, men här kan vi ställa oss frågan, är allt en fastighetsmäklare gör vare sig i tjänsten han är i tjänst eller inte en anledning att återkalla hans registrering. Ska en fastighetsmäklare alltid sättas på prov och tillåts han inte att begå några misstag utanför arbetet. Självklart tycker vi att misstagen ska få tillåtas till en viss gräns. En fastighetsmäklare avregistreras för att inneha narkotikabrott, också en sak som är fel men ändå utanför arbetet. Vi tycker självklart att han ska få ett straff och det har båda fastighetsmäklare erhållit i form av vanligt straff, men frågan är om deras registrering också ska återkallas på grund på grund av misstag som utfört privat.

Några avregistreringar under åren handlar om årsavgiften och att den inte betalats in i tid. Trots påstötningar till fastighetsmäklare ifrån FMN har ingen inbetalning skett. I och med detta tilldelas fastighetsmäklaren en avregistrering. Detta anser vi är något som inte bör ses så strängt på så att det leder till en avregistrering. En utebliven inbetalning anser vi inte är av så stark grad till att den måste återkallas. Vi anser att de vore bättre om fastighetsmäklaren får en varning med en straffavgift så att fastighetsmäklaren inser att han begått ett fel men ändå får behålla sin registrering.

Ett annat fall som berörs är en avregistrering på grund av att falska bud förts in i budgivning. Budgivning är i dagsläget inget som ännu är reglerat i lag, något som kan ge svår bedömning över många anmälningar. Denna avregistrering som vi skrivit om ovan handlat om att fastighetsmäklares vän tillfört bud för att höja köpekillingen, något som inte är befogat och förbjudet i en budgivning. Detta för att fastighetsmäklaren själv ska kunna ta ut en högre provision något som också går emot god fastighetsmäklarsed, något som strider emot lag och med det skall fastighetsmäklaren avregistreras för sitt beteende och handlande.

En annan anledning som fastighetsmäklare också blir avregistrerade för som vi nämnt ovan i fallen är bokföringsbrott. Något som både vi och FMN ser väldigt starkt på. Fastighetsmäklarna undanhåller en del provision och bokför inte de i bolaget, något som är ett stort skattebrott. Denna sorts av undanhållning som fastighetsmäklaren gör skall uppmärksammas i och med att han handlat fel och ifrån går god fastighetsmäklarsed och med det är en avregistrering den enda utvägen.

Nedan så kommer vi att presentera ett fall angående en avregistrering som skedde i april 2010. Då årsböckerna för 2010 en är färdigställda hittade vi detta fall i media.

Fallet handlar om en fastighetsmäklare vid Svenska Mäklargruppen som har lura en gammal dement dam att sälja sin lägenhet belägen på södermalm i Stockholm till ett pris på nästan 1 miljon under marknadspriset. Fastighetsmäklaren ville sälja lägenheten till en nära anhörig

och därmed sattes priset så pass lågt. Det var föreningen som reagerade på den låga köpeskillingen när de såg köpekontraktet inför beviljning av ny medlem. En liknande lägenhet i samma trappuppgång hade sålts för 740 000 kronor mer där av reaktionen. Föreningen nekade medlemskapet och köpet gick aldrig igenom. Fastighetsmäklaren har valt att inte lämna några kommentarer om det aktuella fallet.

Tor-Leif Thuresson, ordförande i Fastighetsmäklarföreningen, är mycket kritisk till fastighetsmäklarens agerande och uttalar sig så här;

*– Det är synd att det ska bli sånt här. Vi mäklare vill ju att folk ska kunna lita på oss.<sup>47</sup>*

Detta kan också kopplas ihop med de telefonintervjuer som vi genomfört under studien, att många fastighetsmäklare också pointerat detta scenario, att hänga ut fastighetsmäklare i media. Vilken annan profession blir det? Att bli uthängd på löpsedel eller i media kan slå hårdare än vad folk tror<sup>48</sup>. Ryktet blir påträngande och många fastighetsmäklare känner att misstron ökar. En fastighetsmäklare som arbetat på en ort en längre tid som kämpat med sitt förtroende för att vinna en kundkrets kan en dag bara försvinna. Detta genom att fastighetsmäklaren begår ett misstag av en mildare grad som exempelvis icke sett över identitetshandlingarna på säljare och köpare. Där kan allt han byggt upp försvinna genom en rubrik, ett löp eller något annat. Branschen är väldigt känslig när det handlar om denna bit, eftersom varje fastighetsmäklare arbetar väldigt enskilt. Genom att en fastighetsmäklare begår ett misstag som leder till att konsumenten misstror finns det många andra fastighetsmäklare där ute som skriker efter uppdrag.

### 5.3 Manligt kontra kvinnligt

Fastighetsmäklarbranschen är om inte annat en yrkeskategori som är otroligt jämnt fördelat mellan män och kvinnor idag. Under år 2009 var fördelningen 59 % män och 41 % kvinnor. Antalet avregistreringar under 2009 var 4 varav 3 stod männen för och 1 stod den kvinnliga sidan för. Även gällande antalet varningar leder männen stortartat med 49 mot 12 varningar<sup>49</sup>. Av detta kan vi konstatera att män allt oftare tilldelas en disciplinär påföljd än kvinnor men varför. Detta påpekande stärks också utav en undersökning som gjorts från år 2005 till 2006 där det visas att männen stod för 96 varningar medan kvinnorna stod för endast 28 stycken varningar. Undersökningen visade även att ingen kvinna hade blivit avregistrerad mellan de åren medan männen åtagit sig 9 avregistreringar.<sup>50</sup> Antalet varningar för kvinnor har ökat men vi tror att detta beror på att antalet kvinnliga yrkesverksamma fastighetsmäklare har ökat under de senaste åren. Fortfarande är det procentuellt få som blir varnade. Det utbildas närmare 800 personer per år och det återstår och se hur de kommer att utnyttja sin examen de kommande åren, vi får hoppas att varningar kommer att minska även fast yrkeskåren växer.

Enligt statistik och vad som framkommit från en av kontaktpersonerna<sup>51</sup> från FMN så tror han att en förklaring till varför fördelningen på varningar tillfaller fler män än kvinnor kan

<sup>47</sup> <http://www.expressen.se/1.1947097>

<sup>48</sup> Intervju med fastighetsmäklare X, Västerås.

<sup>49</sup> Thomas Carter, Informatör Fastighetsmäklarnämnden, pressmeddelande 18 november 2009

<sup>50</sup> S. Jemt, D. Wasberg *Studie över varnade fastighetsmäklare 2005-2006 Vilka och varför?*

<sup>51</sup> Thomas Carter, Informatör Fastighetsmäklarnämnden.



generellt ha med att kvinnor är mer noggranna än vad män är samt att det är fler män som är yrkesverksamma idag. Detta kan vi också tyda genom de fall vi har läst i årsböckerna att det oftast är en man som har blivit anmäld.

När vi frågade branschen ansåg vissa av dem att orsaken till att de är fler män som varnas än kvinnor kan bero på att fastighetsmäklaryrket förut inte krävde någon vidare utbildning och att det därmed bidrar till att anmälningar kommer in då dessa saknar kunskap. Att det är främst män som blir anmälda förklarade man då i att yrket förut var mansdominerat. Andra hävdade att män rent allmänt är mer slarviga och stressade och därmed begås fel allt oftare.

## 6. Ett förändrat påföljdssystem

---

### 6.1 Tips till konsumenter och fastighetsmäklare

*Genom uppsatsens gång har vi förstått att både konsumenter och fastighetsmäklare kan behöva tips för att antalet anmälningar och disciplinära påföljder ska minskas. Därmed har vi valt nedan att ge våra tänkbara förslag på hur båda parter bör tänka.*

#### 6.1.1 Konsumenter

I en bostadsaffär finns det två parter bortsett från fastighetsmäklarens tredje part. Fastighetsmäklarens uppgift är egentligen att verka för att avtal ska träffas mellan en köpare och säljare.

#### 6.1.2 Köpare

Som köpare är det viktigt att du till en början går runt på visningar för att känna av vilket område och vilket typ av boende du är intresserad av. När du sedan känt av området är det bra att du ser över din ekonomi vad är det ni har belägg för att köpa. Att vara väl insatt i sin bostadsaffär anser vi är A och O. En bostadsaffär är förmodligen en av det största affären gemene man gör under sitt liv därmed anser vi att det bör ligga i ens intresse att vara väl insatt och förberedd den dagen då man vill slå till och delta i en budgivning. För att bli påläst anser vi att köparna själva kan läsa på genom att studera exempelvis Hemnet<sup>52</sup>. På Hemnet kan du studera de olika utgångspriser som sedan bör jämföras med jämförelsepriset som oftast utges för att skapa en viss bild av slutpriset<sup>53</sup>. Följ sedan de objekt som du anser liknar det boende som du i slutändan skulle kunna tänkas köpa detta för att se den slutgiltiga köpeskillingen. Genom denna metod får du en enkel bild över vad din drömlägenhet eller villa kan tänkas kosta. Att en köpare blir medveten om vad olika objekt kan tänkas kosta anser vi att osäkerheten i budgivningarna kommer att minska. Vet du som köpare om vad din bostad kommer att kosta blir det ingen nyhet när budgivningen slutar på ett visst belopp. Varför vi tar upp problemet och lösningen till budgivning är för att genom studien har det framkommit att den vanligaste anmälningen som inkommer från allmänheten är just budgivningar. FMN finner dock ofta inte några belägg eller har svårt för bevisningen att erlagga några varningar i dessa fall. Självklart tycker vi att köpare ska ta kontakt med en fastighetsmäklare om de

---

<sup>52</sup> Hemnet är en marknadskanal där fastighetsmäklare marknadsför sina objekt som ligger ute till salu.

<sup>53</sup> Se Erik Olsson fastighetsförmedlings annonser på Hemnet.

känner oro inför något i processen av boendeköpet. Flera företag har som plan inför framtiden att likt grannländerna utveckla en fastighetsmäklare om lagen tillåter en köpmäklare. Alltså en fastighetsmäklare som verkar för köparens intressen och hjälper dem genom processen.<sup>54</sup> Vi tror att detta även skulle bidra till att köparnas misstänksamhet och oro minskar vilket i sin tur leder till färre anmälningar från köparnas sida.

### 6.1.3 Säljare

Som säljare är det viktigt att du först och främst väljer en fastighetsmäklare som du känner dig trygg med. Det är viktigt att du väljer en firma som du tror kan representera ditt boende på bästa sätt. Be därför olika fastighetsmäklare att berätta om deras erbjudande för att finna den bästa. Intervjupersonerna berättar att de förmodligen skulle använda sig av någon fastighetsmäklare som antingen dem själva köpt av eller som hjälpt någon i bekantskapen som varit nöjd med fastighetsmäklarens prestation. I det här fallet har oftast inte priset någon betydelse på fastighetsmäklarens tjänst då ryktet spelade en större roll. Fanns det dock ingen referens till en viss specifik fastighetsmäklare skulle dessa personer se vad de olika firmorna har att erbjuda och till vilket pris.<sup>55</sup> Vi tror däremot inte att en säljare bör stirra sig blind på vad som ingår och inte utan att det viktigaste är vilken relation som du får till en viss fastighetsmäklare. En tryggare relation blir oftast till en trygg affär och då kommer du känna dig nöjd.

### 6.1.4 Fastighetsmäklare

En fastighetsmäklare hjälper till att förmedla bostäder till privatpersoner. Det är viktigt att förstå att dessa personer kan befinna sig i olika skeden i livet. Antingen kan det röra sig om en skilsmässa eller att man ska flytta ihop eller att man helt enkelt av ekonomiska skäl måste sälja. Därmed är det viktigt att fastighetsmäklaren handlar rätt utefter vilken situation som är gällande i respektive affär. Eftersom ett boendebbyte ofta rör otroliga summor pengar och för många kanske det är första gången som de köper eller säljer en bostad är det otroligt viktigt att fastighetsmäklaren är tydlig och berättar om hur processen går till.

När vi tänker på konsumenter så menar vi både köpare och säljare i en bostadsaffär. Oftast vet både köpare och säljare genom familj och bekanta som tidigare varit med i processen hur det bör gå till. Informationen som kommer ifrån fastighetsmäklaren har varierat ifrån de svar vi fått av våra intervjupersoner. En del tycker att fastighetsmäklaren har tagit sin tid att genomgående förklara allt från början till slut medan andra rentutav har struntat i att visa något som helst intresse mer än om man är intresserad av att lägga bud.<sup>56</sup> För att göra det hela mer levande har vi valt att ta upp ett exempel. Intervjuperson 1 var med i en budgivning i centrala Stockholm på en eftertraktad adress där budgivare nummer 1 hoppade av. Intervjuperson 1 som då var nummer två i budgivning låg då som etta. Fastighetsmäklaren ringde upp och sade;

---

<sup>54</sup> Föreläsning *panel-debatt* i kurs fastighetsförmedling Gävle Högskola 18/5 2010.

<sup>55</sup> Intervjuresultat från intervjuer se bilaga

<sup>56</sup> Intervjuresultat från intervjuer se bilaga

- *Antingen står du för ditt bud eller så hoppar du av för budgivare nummer 1 har hoppat ur så du ligger nu etta i budgivningen och ingen annan är intresserad av att höja.*

Intervjuperson 1 tycker att fastighetsmäklarens agerande här var oförklarligt. Han anser att fastighetsmäklaren borde hjälpt till mera. Trots intervjuperson 1 misstankar om falsk budgivning stod han fast vid sitt bud och vann sin drömlägenhet. Han hävdar dock att det endast var på grund av hans kärlek till lägenheten som han stod kvar. Hade det varit en lägenhet där intresset inte var lika stort hade han hoppat av. Intervjuperson valde heller inte att anmäla fastighetsmäklaren till FMN på grund av bristande bevis.<sup>57</sup> Det här är intressant att se då genom denna fastighetsmäklares handlande har ännu en konsument tappat förtroende för yrkeskåren.

Enligt fastighetsmäklare X som vi intervjuade menar att man bör tänka säljarna som ett barn för att motverka sådana här men även andra situationer som kan uppkomma. Med detta menar han att du som fastighetsmäklare måste vara övertydlig i alla lägen för att säljaren inte sedan ska komma i efterhand och säga att det här visste inte jag eller liknande. Med tydligheten och transparensen tror vi likt han att antalet anmälningar som sedan avskrivs för vidare handläggning av disciplinnämnden skulle minska.

En av de vanligaste orsakerna till att en fastighetsmäklare blir varnad är att man missat att ta identitetskontroll på säljare respektive köpare. Här anser vi att slarv ligger till grunden och därmed bör fastighetsmäklarna bli mer noggranna i sitt arbetssätt för att motverka varningarna. När det gäller den andra mest frekventa varningen som handlar om klausuler tror vi att fastighetsmäklarna bör på något sätt lära sig att utforma en korrekt och användbar klausul antingen genom utbildning eller att branschen tar sitt ansvar och utformar en standardmall för dessa klausuler. Gällande de omoraliska handlingarna är det svårt att säga vad vi vill ge för tips, känns som att personer som begår dessa är svåra att förstå hur man ska motverka deras handlande. En tanke som vi kommer presentera nedan är att utforma påföljdssystemet i fler steg som ska bidra till att avskräcka omoraliskt handlande.

### **6.1.5 Sammanfattning**

Vi hävdar att om fastighetsmäklarna visar transparens i alla lägen och verkligen är tydliga inför både köpare och säljare tror vi att på sikt kommer antalet anmälningar som kommer in till nämnden att minska. Viktigt för konsumenterna tycker vi även är att om du ska ge dig in i sådan pass viktig affär som ett bostadsköp eller en försäljning bör det ligga i konsumentens intresse att införskaffa sig så bra kunskap och förståelse som möjligt om hur affären bör eller ska gå till.

### **6.2 Vårt förslag till en utveckling av påföljdssystemet**

*Det finns idag olika straff när en individ begår ett brott i Sverige. Egentligen kan man inte säga att ett visst brott ger ett speciellt straff utan det är många saker som har betydelse för vilket straff eller vilken påföljd som utdelas. Detta kan exempelvis ha sin utgång i om det är första gången man begår ett brott eller utifall man har gjort flera brott.*

---

<sup>57</sup> Intervju med person 1

### 6.2.1 Straffsystemets bakgrund

För att ge en bakgrund till hur straffsystem utformas har vi tänkt redovisa nedan vad för vilka faktorer som påverkar. Straffteorierna delas därmed upp i två delar, absoluta och relativa. Gällande de absoluta straffteorierna syftar man till att straffet ska vedergälla själva brottet. För att exemplifiera detta kan vi ta ett uttryck ur bibeln öga för öga, tand för tand. Därmed kan man säga att straffet ska avspegla själva brottet. Den andra teorin däremot ser till att straffet verkar för ett socialt ändamål som att förhindra och bekämpa brott och att reaktionerna från samhället har preventiva effekter.<sup>58</sup> Teorin hävdar att straffet verkar som allmänprevention (avskräckande syfte) samt inför allmänheten verka som moralbildande och individualprevention (förhindra återfall).<sup>59</sup>

Enligt juridiken är straff en laga påföljd för brott och i religionen följderna av en begången synd. Även inom flera sporter förekommer straff som utvisning i exempelvis ishockey. I vanligt talspråk är straff en bestraffning.

### 6.2.2 Utvecklandet av det nya påföljdssystemet

Genom att studerat anmälningarna som inkommit till FMN mellan åren 2007- 2009 har vi fått en övergripande bild över de typer av anmälningar som kommer in. Vi är helt överrens om att yrket i sig behöver en tillsynsmyndighet då det är likt advokater och läkare ett viktigt yrke som inte får utföras på fel sätt. Tillsynsmyndigheten ska se till att utreda misstankar om oredlighet, lagförbrytelser och handlande i strid mot god fastighetsmäklarsed. Både anmälaren och den anmäldes rättsäkerhet måste beaktas. Okynnesanmälningar kan förekomma, ord kan stå mot ord och bevisningen blir svår att fastställa. Ovänskap och personliga motsättningar kan försvåra utredningsarbetet, då tänker vi främst på när kollegor anmäler kollegor. Därmed är det viktigt att utredningsarbetet sker skyndsamt men med omsorg så att parternas möjligheter att få lämna sin syn på det som framkommit under utredningens gång inte åsidosätts. Idag kan inte anmälaren överklaga disciplinnämndens beslut utan den rätten har endast den anmälda fastighetsmäklaren<sup>60</sup>. Vårt förslag bygger först och främst på att nämnden måste utforma klarare definitioner avseende vad som är slarv och vad som kan betraktas som inkompetens eller rent fusk. Vi har genom diskussion kommit fram till att det bästa vore om de olika tillsynsmyndigheterna hade någorlunda liknande påföljdssystem för att lättare öka förståelsen hos allmänheten. Därmed har vi valt att efterlikna advokaternas påföljdssystem som vi nämnt tidigare i denna uppsats. Vi anser likt betänkandet SOU2008:6, Fastighetsmäklaren och konsumenten att man bör införa påföljden erinran men vi hävdar att detta inte är tillräckligt då anmälningar ligger till grund i många olika saker. Därför anser vi att påföljdssystemet bör innehålla fler påföljder likt advokaternas system för att lättare kunna kategorisera in de olika anmälda handlingarna<sup>61</sup>. Påföljdssystemet bör även innehålla fler straffsteg för att som vi nämnt ovan avskräcka och förhindra återfall. I vårt utformande har vi relaterat våra påföljder till straff och processrätten inom brott. Vidare tar vi även hänsyn till om handling har skett culpöst /culpa, dolus eller casus. Med culpa avses att personen handlat

---

<sup>58</sup> SOU 2004: 122, s 142 *Ingripanden mot unga lagöverträdare*.

<sup>59</sup> N. Jareborg. J. Zila *Straffrättens påföljdsåra* s.73f. Norstedts juridik 2007

<sup>60</sup> Thomas Carter, Informatör Fastighetsmäklarnämnden

<sup>61</sup> Se bilaga 3

vårdlöst och vid dolus har personen handlat med avsikt. När vi ser till casus har händelsen skett av olyckshändelse eller våda.<sup>62</sup>

### 6.2.3 Påföljdssystemets utformande

- *Erinran*, den mildrigaste påföljden för anmälningar som nämnden finner som ringa.
- *Varning*, nämnden finner att fastighetsmäklaren åsidosatt sina skyldigheter mot gällande lagstiftning och god fastighetsmäklarsed.
- *Varning med straffavgift* för de handlingar som nämnden finner att mäklaren grovt åsidosatt sina skyldigheter men finner att fastighetsmäklaren ändrat sitt beteende och därmed betalar ett skadestånd eller som vi valt att kalla det straffavgift. Straffavgiften tilldelas till hänsyn av att förebygga återfall av den negativa handlingen. När det gäller straffavgiftens storlek är det svårt för oss att bedöma något belopp utan lämnar det åt myndigheten att besluta. När vi ser till advokatsamfundets beslut om belopp gällande straffavgift rör det sig om allt från ettusen till högst femtiotusen kronor.
- *Avregistrering*, tilldelas då nämnden finner att fastighetsmäklaren grovt åsidosatt sina skyldigheter mot gällande lagstiftning samt mot god fastighetsmäklarsed eller begått grova brott enligt BrB som rubbar förtroendet till fastighetsmäklaren. Att tilläggas bör att avregistrering kan ske om fastighetsmäklaren inte inkommit med sin årsavgift som måste inkomma till FMN vid varje årsskifte.

Vi tror att detta förslag kan leda till att både konsumenter och de yrkesverksamma fastighetsmäklarna kommer att känna sig tryggare. Konsumenterna anser vi kommer få en ökad tillit till att anlita en fastighetsmäklare om tillsynen över deras verksamhet skärps. Samtidigt anser vi att vårt utvecklande av påföljdssystemet förhoppningsvis kommer att leda till att allt färre anmälningar kommer in då vi vill att systemet ska verka som avskräckelse. Påföljdssystemet ska även för de fastighetsmäklare som begår fel vara mer rättvist bedömande utåt sett då vi vet att fastighetsmäklarna ofta hängs ut.

### 6.2.4 Branschens utvärdering av förslaget

*För att få en respons på vår studie har vi valt att kontakta en del fastighetsmäklare som har hängts ut på Råd & Rönns hemsida. Dessa kommer inte att nämnas vid namn då vi respekterar deras önskemål.*

Vid telefonintervjuerna har åsikterna varit någorlunda delade angående vårt förslag. Det som var mest frekvent hos respondenterna var ogillandet av att bli uthängd på ”svartalistan” med andra ord i media. Vissa påstod sig dock att det inte märktes av hos konsumenterna tillvida man erhållit en varning eller inte men ogillade ändå tanken av att vara uthängd likt en brottsling. Vi märkte av att fastighetsmäklarna vid mindre orter förlorade vissa affärer på grund av detta. De intervjuade berättade vidare att konsumenterna när det väl visste om vad anmälningen handlade om tyckte att det var löjligt att fastighetsmäklarna hängts ut på detta vis självklart fanns det även dem som tackade för sig och sade upp förmedlingsuppdraget. Under samtalen om Råd & Rön framkom det klagomål över att det var ett stort hopp mellan

---

<sup>62</sup> A. Agell & Malmström *Civilrätt.* s 330-335 Liber 2009

de olika handlingarna som tilldelats varning. Därmed passade vi på att fråga respondenterna om deras syn på påföljdssystemet idag. Under diskussionerna framkom att vissa tyckte vårt förslag var att föredra då det blir mer rättvist bedömande. Det som ifrågasattes var varning med straffavgift då vissa ansåg det som fel att man skulle behöva erlagga en summa pengar för sitt begångna brott. Utifrån våra intervjuer kan vi dra slutsatsen att dem som har begått mindre allvarliga fel anser att vårt förslag vore att föredra medan dem som begått exempelvis bokföringsbrott eller liknande anser att det gamla är att föredra.

## 7. Slutsatser

---

*I slutsatsen kommer vi att analysera och diskutera den teoretiska och empiriska fakta som vi redogjort för i ovanstående kapitel. Genom detta kom vi fram till dessa eventuella lösningar.*

Under studiens gång har vi tagit upp många frågeställningar kring fastighetsmäklarbranschen. Vi har berört vilka typer av anmälningar som kommer in till FMN samt vilka typ av fall som sedan resulterar i en disciplinär påföljd. Vi har genom studien kunnat besvara dessa och därmed fått en bred kunskap om FMN och dess verksamhet. Genom denna kunskap har vi också kunnat bilda oss en uppfattning över dagens påföljdssystem samt bildat oss en bra grund att erhålla vid vårt utvecklade system, ökad förståelse och med relevans till våra nya steg i systemet.

Anmälningar som kommer in till fastighetsmäklarnämnden berör främst budgivningar, bristande information och fastighetsmäklarens agerande. Att poängtera är att dessa anledningar inte ligger i topp tre för fällda fall. Det som vi anser är av vikt att ta upp är budgivningarna eftersom den kategorin låg topp 1 under 2009. Detta tycker vi är något som vi borde ta ställning till, på grund av att många anmälningar som kommer in saknar bevis till beslut och därmed avslås för vidare handläggning i nämnden.

Idag har marknaden självmant tagit fram budgivningslösningar som syftar till att öka transparens inför allmänheten. Detta kan ske genom något som kallas för öppna budgivningar samt att man utger en budgivningslista med respektive budgivares namn och bud genom samtycke. Budgivning utgör ett av de viktigaste momenten i fastighetsmäklarens förmedlingstjänst. Det är självklart att en fastighetsmäklare skall lämna korrekta uppgifter i samband med budgivningen och föra anteckningar eller göra registreringar av bud i god ordning. Helt graderad från missbruk torde man dock inte vara då det inte finns några lagregler som styr budgivningen. Vi anser att nämnden kanske eventuellt borde ta efter våra grannländers system för budgivningar. Att du som köpare är bunden till det bud du lägger under en budgivning. Därmed kan inte fejkade bud uppstå och därmed tror vi att allmänheten kommer att känna sig mer trygga i processen i och med att varje bud då har en annan vikt än de bud som läggs idag.

När vi ser till den mest frekventa anledningen till att en fastighetsmäklare blir fälld är det utformandet av klausuler. Här anser vi att okunskapen är grunden till att fastighetsmäklarna fälls. Därmed anser vi att branschen eller utbildningen måste ta tag i problemet och om

möjligt införa standardiserade mallar för att minska antalet inkomna anmälningar som resulterar i disciplinära påföljder. Under ena utav våra telefonintervjuer ställde vi frågan till en fastighetsmäklare om han var rädd att begå detta misstag som många fastighetsmäklare gör. Han berättade då att på hans nya arbetsplats som är på ett av de marknadsledandeföretagen, sköts alla klausuler via deras jurist som har förskrivit de flesta som är mest förekommande. Men om de skall skrivas in en som han är osäker på så påpekar han att han alltid fråga juristen om hjälp, allt för att undvika denna farozon som klausuler verkar vara.

Något som var svårt att analysera och förstå är varför männen står för den större delen av varningarna samt avregistreringarna. De vi vet är att fastighetsmäklarbranschen har dominerats av män, men idag är könsfördelningen nästan lika. I och med att inga personnummer skrivs ut på anmälningarna så kan vi inte tyda åldern som personen i fråga anmälningen handlar om bara könet. De vi kan antyda och tro enligt våra samtal med de varnade fastighetsmäklarna i år som hängts ut på Råd & Rön, är att de är mer ungt folk än äldre, av de vi fick tag på. Men med kan vi inte säga. Vi tror även som en av intervjupersonerna påtalade att ett misstag på hans sju år i branschen kan få krossa han, på grund av nämndens anser att han åsidosatt sin omsorgsplikt. Han hade förmedlat många objekt genom dessa år och kände sig själv självsäker och begår inte misstag, men uppenbarligen tyckte nämnden de. Han var inte överens om domslutet och hade redan överklagat domen. Detta misstag begick en rutinerad fastighetsmäklare och vi tror att de är sådana snedsteg som drabbar de äldre, medan de med yngre faller för exempelvis identitetskontroll. Men svaret varför män står för större delar av anmälningarna finns de inget bra svar på i dagens läge. Vi tror att de kan bero på att män framkommer i gemene mans ögon som lite med slarvig och därmed drar på sig fler anmälningar.

Om man går in på fastighetsmäklarens agerande likaså fastighetsmäklarens redbarhet som vi diskuterat mycket. Vi kom fram till tidigare i studien att det i själva verket handlar mycket sunt förnuft och fastighetsmäklarens tillvägagångssätt genom en förmedlingsprocess. Hur mycket fastighetsmäklaren informerar sina konsumenter och hur pass ärlig och uppriktig han är emot sig själv, sitt företag och människor han handlar med. Ärlighet, vi kommer tillbaka på yrket som handlar om förtroende, för att få förtroende för någon måste man ge allt på ett så ärligt sätt som möjlig, fastighetsmäklaren får inte undanhålla viktig information skulle vi vilka kalla A och O i en förmedlingsprocess.

- *Vilken typ av anmälning/anmälningar som är mest förekommande?*
- *Är den anmälda kvinna eller man, om något av könen står för största andelen anmälningar, varför?*
- *Vilket utfall har anmälningar stannat vid, varning eller avregistrering?*
- *Om avregistrering, vad är det som ligger bakom?*
- *Vilken typ av anmälning/anmälningar har störst respektive minst ökning mellan 2007 – 2009?*

## **7.1 Varför ska vi utveckla fastighetsmäklarbranschens påföljdssystem?**

Genom vår studie har vi kommit fram till att påföljdssystemet idag inte är utvecklat utifrån de olika typer av varningar som kommer in. En gärning av ringa art får samma utfall som en

grövre utifrån våra ögon. Vi tycker därmed att fastighetsmäklarna blir orättvisst dömda och därmed vill vi nyansera påföljdssystemet med fler disciplinära påföljder. Vi tycker att det nya förslaget SOU 2008:6, Fastighetsmäklaren och konsumenten är på rättspår genom att de vill införa påföljden erinran men att detta inte är tillräckligt.

Då fastighetsmäklaryrket kan anses som en profession är det även viktigt att fastighetsmäklarnämnden stärker allmänhetens förtroende och respekt för yrkeskåren. Genom att ha en bra tillsynsmyndighet med ett välfungerande system tror vi att detta kan öka förtroendet för fastighetsmäklarnas kunnande, integritet och redbarhet. Som vi nämnt tidigare är du som yrkesverksam fastighetsmäklare skyldig att bedriva din verksamhet under personligt ansvar enligt 1 § FML. Med detta menas med att själva fastighetsmäklarföretaget inte tar på sig smällarna utan fastighetsmäklaren får själv stå för sina handlingar. I andra länder som exempelvis Finland står fastighetsmäklarföretaget bakom sina anställda och tar smällarna<sup>63</sup>. De fastighetsmäklare vi har varit i kontakt med anser att detta vore önskvärt att införa även i Sverige. Som fastighetsmäklare arbetar man som sin egen men det vore skönt att veta att sitt företag står bakom en. En av fastighetsmäklarna vi har tillfrågat har blivit varnad för en handling som han utfört på grund av företagets policy, därmed tyckte han att det kändes olustigt att företaget inte stod upp för honom<sup>64</sup>.

Eftersom fastighetsmäklaren själv får stå till svars för såväl civilrättsligt som disciplinärt är det viktigt att fastighetsmäklaren tänker på sitt agerande. Även här kan vi se väsentligheten i att inneha ett påföljdssystem som ger den enskilde fastighetsmäklaren en rättvis bedömning.

Vi ställer oss också frågan varför har inte någon ändring skett av fastighetsmäklarnas påföljdssystem innan? Att det inte skett tidigare i och med att branschen är en väldigt utvecklande bransch. Vi tror att en utvecklande bransch likt fastighetsmäklarbranschen behöver en tillsynsmyndighet som utvecklas därefter. Fastighetsmäklarna bör också bli delaktiga i utvecklande av tillsynsmyndigheten. Det är trots allt fastighetsmäklarna som är branschen och arbetar under tillsynsmyndighetens order. När viktiga frågor ska beslutas anser vi att det krävs att kontakten med branschen behöver utvecklas. Fastighetsmäklarbranschen förnyas ständigt då x-antal fastighetsmäklare utbildas varje år. Därmed är det viktigt att branschen håller en hög och utvecklad standard.

## 7.2 Vidare forskning

Då tidigare forskning kring påföljdssystem är begränsat finns ett vidare behov av studier i ämnet. Det finns många inriktningar och frågeställningar som vi tror ej ännu har granskats.

Vi ställer oss efter studiens slut frågan varför har inte lagförslaget om erinran tagits upp tidigare genom att branschen har utvecklats så pass mycket under de senaste åren. Därmed känns det logiskt att FMN bör utveckla sin bransch i takt med branschens utveckling.

---

<sup>63</sup> O. Jingryd, L. Segergren *Fastighetsförmedling* 2009 Mäklarsamfundet s, 47

<sup>64</sup> Intervju med fastighetsmäklare X, Täby



Vi skulle tycka det vore intressant om lagförslaget går igenom till årsskiftet 2011 att man analyserar vilka typ av fall som kommer att hamna under erinran respektive varning samt vilka kriterier som ställs för respektive disciplinär påföljd. En annan rolig undersökning vore att analysera varför män blir varnade oftare än kvinnor.

## 8. Källförteckning

---

Källförteckningen är skriven utifrån hänvisningar ur Lars Torsten Erikssons bok *Att utreda forska och rapportera*.

### 8.1 Litteratur

- Agell & Malmström *Civilrätt*, 2009, Liber AB ISBN 978-91-47- 08699-3

- L.T., Eriksson *Att utreda, forska och rapportera*, 2006, Finn Wiedersheim-Paul och Liber AB ISBN 978-91-47- 08605-4
- A. Engström Specialpedagogik för 2000-talet.
- S. Einhorn *Konsten att vara snäll* 2007, Månocket ISBN 97-89-1723-207-03
- F.Grauers *Fastighetsköp*, 2004, Juristförlaget i Lund ISBN 91-544-0019-8
- O. Jingryd L & Segergren *Fastighetsförmedling*, 2009, Fastighetsmäklarsamfundet ISBN 978-91-88084 -32-3
- M. Melin, *Fastighetsmäklarlagen – En kommentar*, 2008, Norstedts juridik ISBN 913-91-0862-7
- N. Jareborg, J. Zila., *straffrättens påföljdslära*, 2007, Norstedts juridik ISBN 978-91-39204 -41-1
- K.L. Reyerson, *The art of the deal: Intermediaries of trade in medieval Montpellier*. 2002, Leiden: Brill, ISBN 90-04-12129-3
- Zacharias, C, *Fastighetsmäklarlagen I praktisk tillämpning*, 2007, Norstedts juridik ISBN 978-91- 39105 -03-9

## 8.2 Rapporter

- SOU 2004:122 *Ingripanden mot unga lagöverträdare*
- SOU 2008:6 *Fastighetsmäklaren och konsumenten*

## 8.3 Internet

Källa: <http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/default.aspx?id=4445> (informationen hämtad 2010-05-12 17:47)

Källa: <http://www.regeringen.se/sb/d/12168/a/143910> (informationen hämtad 2010-05-11 21:05)

Källa: [http://www.expressen.se/1.1154547/har-du-kant-dig-lurad-av-en-maklare?poll\\_1\\_1154547=s&articlePopup=true](http://www.expressen.se/1.1154547/har-du-kant-dig-lurad-av-en-maklare?poll_1_1154547=s&articlePopup=true) (informationen hämtad 2010-05-16 13:50)

Källa: <http://www.expressen.se/1.1034959> (informationen hämtad 2010-05-16 13:20)

Källa : <http://www.expressen.se/1.1947097> (information hämtad 2010-05-16 14:07)

Källa: [http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/Sve/Filer/fmn\\_pressmeddelande\\_statistik\\_%20m.m\\_%20091118.pdf](http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/Sve/Filer/fmn_pressmeddelande_statistik_%20m.m_%20091118.pdf) (information hämtad 2010-05-19 09:48)

Källa: <http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/default.aspx?id=1940> (information hämtad 2010-05-24 10:02)

## 8.4 Lagstiftning

- Penningtvättslagen
- Fastighetsmäklarnämnden
- Rättegångsbalken

## 8.5 Intervjuer med personer under studiens process.

*Vi har valt att utföra intervjuer med relevanta personer inom branschen för att styrka vår studie samt för att få en bredare kunskap inom området.*

- Thomas Carter informatör Fastighetsmäklarnämnden
- Kristin Person jur.kand Sveriges advokatsamfund
- Fastighetsmäklare vid Erik Olsson fastighetsförmedling
- Fastighetsmäklare vid Fastighetsbyrå
- Fastighetsmäklare vid Svensk Fastighetsförmedling
- Fastighetsmäklare i Västerås
- Fastighetsmäklare i Täby
- Fastighetsmäklare i Rönninge
- Fastighetsmäklare i Hudiksvall
- Fastighetsmäklare i Stockholm
- Fastighetsmäklare i Örebro
- Fastighetsmäklare i Göteborg
- Fastighetsmäklare i Mölby
- Köpare av lägenhet i Täby
- Köpare av lägenhet på Östermalm
- Köpare av lägenhet på Hammarbyhöjden
- Köpare av lägenhet på Kungsholmen
- Säljare av lägenhet i Vasastan
- Säljare av lägenhet i Gävle

## 8.6 Bilagor

### 8.6.1 Bilaga 1

*Här kommer vissa väsentliga paragrafer att staplas upp som vi har genomgått under arbetets gång.*

**1 §** Med fastighetsmäklare avses i denna lag fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

**4 a §** Bestämmelser om vissa skyldigheter för den som driver verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt denna lag finns i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Lag (2009:66).

**5 §** Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

**6 §** För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs att han

1. inte är underårig, försatt i konkurs eller underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
2. har försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom, om han åsidosätter sina skyldigheter enligt 11--19 §§,
3. har tillfredsställande utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, samt är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

**6 §** Registreringsavgift i form av ansökningsavgift och årlig avgift bestäms av regeringen.

**7 §** Tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade enligt 5 § utövas av Fastighetsmäklarnämnden. Nämnden ska se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt denna lag. Nämnden ska inom sitt verksamhetsområde utöva tillsyn även enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. En registrerad mäklare är skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. Lag (2009:66).

**8 §** Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 6 §,
2. inte betalar föreskriven registreringsavgift, eller
3. handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag.

Ett beslut om återkallelse gäller omedelbart.

Om det kan anses vara tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

**9 §** Fastighetsmäklarnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos allmän

förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

**10 §** Den som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

**12 §** Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

**15 §** Fastighetsmäklaren får inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det.

**16 §** Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de

uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

**17 §** Fastighetsmäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

**20 §** Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 11--19 §§, skall han ersätta skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort. Om fastighetsmäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den mån också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

## 8.6.2 Bilaga 2

Vi har sökt oss till personer i vår närhet som köpt sitt första boende. Samt till säljare som sålt sin bostad för första gången;

### Intervjufrågor till säljare och köpare

- Hade du någon kunskap om boendeköp innan?
- Om ja, hur införskaffade du dig denna kunskap?
- Om nej, vad hade du velat veta inför köpet?
- Känner du att fastighetsmäklaren verkade för att hjälpa till under hela processen?
- Var informationen tillräcklig?
- Har du några tips till fastighetsmäklarna?
- Hur kommer de sig att du väljer en viss fastighetsmäklare vid en eventuell försäljning av din bostad?

### Intervjufrågor till fastighetsmäklare som hängts ut på Råd&Röns hemsida

- Vad tycker du om att bli uthängd i media och på Råd & Rön
- Hur tror du att detta påverkar din fortsatta verksamhet?
- Anser du att konsumenter har vetskap om du som fastighetsmäklare är varnad eller inte?
- Vad tycker du om lagförslaget idag om att införa erinran i det nuvarande påföljdssystemet?
- Tycker du att fastighetsmäklarnämnden har agerat på ett bra sätt i handläggandet?

## 8.6.3 Bilaga 3

### Anmälningar från konsumenter till FMN januari – december 2009

budgivning	57
Mäklarens agerande	50
bristande information	46
felaktiga uppgifter objektsbeskrivning	25
lockpris	25
felaktig marknadsföring	16
återgångsklausul/besiktningklausul	8
Omsorgsplikt	6
felaktig hantering kontraktsskrivning	6
köpekontrakt	6
felaktig värdering	5
närståendeförmedling	5
uppdragsavtalet	5
bristfällig redovisning spekulanter	3
felaktig hantering deponerade medel	3
mäklaren ej kontrollerat förfoganderätt	3
provision som överstiger avtalad	3
redovisning av deponerade medel	3
svartmäklari	3

bristande kontroll objektet	2
försening av utbetalning av handpenning o slutlikvid	2
ifrågasatt opartiskhet	2
marknadsfört objekt utan uppdrag	2
medverkat försäljning, annan mäklare hade uppdrag	2
oregistrerade mäklare utfört uppdrag	2
upptäckt fel i fastighet efter köp	2
bristande städning	1
ej fått köpa trots löfte, annan spekulant högre bud	1
ej kontrollerat fullmaktsgivares behörighet	1
ej kontrollerat köparens ekonomi	1
ej kontrollerat vem som är huvudman	1
ej upplyst spekulant om att fastighet var såld	1
falsa bud	1
felaktig info om budgivare till säljare	1
förmedlat fastighet trots överlåtelseförbud i testamente	1
förmedling obbyggda bostadsrätter	1
hyra semesterlägenhet	1
ifrågasatt boendekalkyl	1
ifrågasatt övertagande förmedlingsuppdrag	1
inte informerat säljare om intressent för visning	1
mäklare är även agent för husföretag .	1
mäklarens inblandning i bluffakturor	1
oberättigat ersättningskrav av köpare vid hävning	1
ofullständiga dokument till bostadsrättsförening	1
upplåtelseavtal	1
utbetalning handpenning	1
vilselett säljare o budgivare om spekulanters ekonomiska situation	1
felaktig beräkning kapitalvinst	
<b>Antal anmälningar:</b>	<b>313</b>

## 8.6.4 Bilaga 4

### Ärenden i disciplinnämnden januari-december 2009

	Åtgärd →	Varning	Avskrives	Avreg
<b>Områden</b>				
besiktningssklausul/återgångsvillkor		8	13	1
redbarhet		8	5	3
uppdragsavtal		7	3	1
identitetskontroll		7	1	1
villkor köpekontrakt		5	6	
information/upplysningsplikt		4	11	
mäklarens agerande		3	6	
marknadsföring		3	3	
omsorgsplikt		3	2	1
uppdragsavtal		3		
boendekostnadskalkyl		3		
brister i objektsbeskriv		2	5	

budgivning		2	3	
förtroenderubbande verksamhet		2	1	
utformning depositionsavtal		2	1	
kontrollskyldighet		1	3	
nätmäklare		1	2	
redovisning handpenning plus ränta		1	1	
granskningsskyldighet		1		
skatterådgivning		1		
felaktiga uppgifter likvidavräkning		1		
köpekontrakt utan fullmakt		1		
köpekontrakt ej korrekt		1		
budgivningslista ej lämnad på begäran		1		
självinträde		1		
uppdrag avseende utlandsobjekt		1		
hantering klientmedel		1		
posthantering		1		
intag ej själv eller någon annan besökt objektet		1		
fastighetsmäklares ansvar vid skrivbordsuppdrag		1		
ej dokumenterat muntlig överenskommelse		1		
oregistrerad medhjälpare			3	
förmedling närstående			2	
provisionsvillkor			2	
ränta deponerade medel			2	
överlåtelseavtal			1	
spekulantlista			1	
vilseledande uppgift om budgivares ekonomi			1	
förmedling bostadsrätt nybildad förening			1	
förmedling bostadsrätt i egen förening			1	
kontroll om köpare beviljats medlemskap i brf			1	
handel med fastigheter			1	
utformning av fullmakt			1	
ej löst lån enl uppdrag			1	
medverkat försäljning, annan mäklare hade uppdrag			1	
inget depositionsavtal				1
Totalt		78	85	8

## 8.6.5 Bilaga 5

### Rättegångsbalken (1942:740)

7 § En advokat, som i sin verksamhet uppsåtligen gör orätt eller som annars förfar oredligt, ska uteslutas ur advokatsamfundet. När det gäller en sådan advokat som avses i 2 a § ska registreringen upphävas. Är omständigheterna mildrande, får advokaten i stället tilldelas en varning.



7 § 2 st En advokat som annars åsidosätter sina plikter som advokat får meddelas en varning eller erinran. Är omständigheterna synnerligen försvårande, får advokaten uteslutas ur samfundet eller, i fråga om en sådan advokat som avses i 2 a§, registreringen upphävas.

7 § 3 st En advokat som tilldelas en varning får, om det finns särskilda skäl, även åläggas att utge en straffavgift till samfundet med lägst ettusen och högst femtiotusen kronor.

7 § 4 st Om det bedöms tillräckligt får disciplinnämnden, i stället för att tilldela en advokat erinran, göra ett uttalande om att advokatens åtgärd är felaktig eller olämplig