SFS 1984: 81
Utkom från trycket
den 6 mars 1984

Lag om fastighetsmäklare;

utfärdad den 2 februari 1984.

Enligt riksdagens beslut[1] föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

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.

2 § Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag skall också tillämpas på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av arrende eller hyra tillämpas dock ej 12, 15 eller 16 §. Vid förmedling av nyttjanderätt skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten.

Denna lag skall inte tillämpas på den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsförening ansluten till folkrörelsekooperativ riksorganisation eller till regional sådan organisation av bostadsrättsföreningar.

3 § Om inte annat anges i det följande, får bestämmelserna i denna lag ej frångås till nackdel för en konsument som köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk eller som säljer en fastighet som han har innehaft huvudsakligen för enskilt bruk.

Registrering av fastighetsmäklare

4 § Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen i det län där han huvudsakligen är verksam. Detta gäller dock inte i fråga om advokater eller sådana fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter.

5 § För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs att han

1. är myndig och ej försatt i konkurs,
2. har försäkring som täcker den skadeståndsskyldighet intill 500 000 kronor för varje skadefall som kan drabba honom om han åsidosätter sina åligganden enligt 9–13 §§,
3. har tillfredsställande utbildning, samt
4. i övrigt bedöms lämplig som fastighetsmäklare.

Närmare föreskrifter om villkoren för registrering och om registreringsförfarandet meddelas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Registreringsavgift i form av ansökningsavgift och årlig avgift bestäms av regeringen.

[1] Prop. 1983/84: 16, LU 10, rskr 133.

Finner länsstyrelsen att en fastighetsmäklare inte längre uppfyller ven enligt 5 § eller betalar mäklaren inte föreskriven registreringsavgift, skall länsstyrelsen återkalla registreringen. Ett beslut om återkallelse gäller omedelbart.

Om det är tillräckligt, kan länsstyrelsen i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

7 § Länsstyrelsens beslut enligt denna lag får överklagas till kammarrätten genom besvär.

8 § Den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara registrerad enligt denna lag kan av länsstyrelsen vid vite föreläggas att upphöra med verksamheten. Ett sådant föreläggande kan också meddelas i samband med beslut om återkallelse av registrering enligt 6 §.

Ett vitesföreläggande enligt första stycket får överklagas endast i samband med överklagande av beslut om utdömande av vitet. Har föreläggandet meddelats i samband med beslut om återkallelse av registrering, får föreläggandet dock även överklagas i samband med att detta beslut överklagas.

Fastighetsmäklarens uppdrag

9 § Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed.

Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning skall hållas skilda från andra tillgångar.

10 § Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som de 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 denne före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

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

12 § När förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 11 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Vid förmedling som anges i första stycket skall mäklaren innan fastigheten överlåts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

13 § Fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

Om inte annat har överenskommits, skall mäklaren hjälpa köparen säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

14 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätt sina förpliktelser enligt 9–13 §§, skall han ersätta skada som till följd härav drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Har fastighetsmäklaren betalat skadestånd till köparen på grund av skada som denne 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 denne är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

Ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag

15 § Om inte annat har överenskommits, skall fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision).

Mäklaren har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom hans förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Har mäklaren erhållit uppdraget med ensamrätt och träffas utan hans förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet hade förmedlats av honom. I konsumentförhållanden får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången.

16 § Skall fastighetsmäklarens uppdrag ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för kostnader endast om detta särskilt har överenskommits.

17 § Fastighetsmäklaren har inte rätt till ersättning för sitt förmedlingsarbete, om han själv eller någon sådan närstående till honom som avses i 29 a § konkurslagen (1921: 225) inträder som köpare.

18 § Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned, om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina åligganden mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock ej, om åsidosättandet är av ringa betydelse.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984.
2. Den som vid lagens ikraftträdande är verksam som fastighetsmäklare skall ansöka om registrering enligt denna lag senast den 30 september 1984. Har ansökan gjorts senast denna dag, får mäklaren fortsätta sin verksamhet i avvaktan på länsstyrelsens beslut med anledning av ansökningen.
3. Den som vid lagens ikraftträdande är verksam som fastighetsmäklare utan att ha sådan utbildning som avses i 5 § första stycket 3 kan trots detta registreras enligt denna lag för tiden till utgången av juni 1986.

På regeringens vägnar

OLOF PALME

STEN WICKBOM
(Justitiedepartementet)