

RICKARD ENGSTRÖM OCH ANNINA H. PERSSON

Fastighetsmäklare – om behoven av mer utbildning och tillsyn

Denna artikel tillägnas ordförande i Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd, tillika ansvarig utgivare av denna tidskrift, professorn Marie Karlsson-Tuula. Antalet mäklare som får en disciplinpåföljd av Fastighetsmäklarinspektionen i form av en återkallelse av registreringen som mäklare, en erinran eller en varning har ökat. I denna artikel analyseras vilka fastighetsmäklare som får en disciplinpåföljd och vad som behövs för att minska antalet anmälningar och disciplinpåföljder. Frågor som ska besvaras är: 1) Vad är skälet till att antalet anmälningar mot mäklare har ökat liksom antalet disciplinpåföljder? 2) Av de mäklare som får en disciplinpåföljd – finns det några likheter eller skillnader när det gäller mäklarnas ålder, kön, utbildning eller geografiska fördelning?

RICKARD ENGSTRÖM är doktorand inom bank och finans, Avdelningen för fastighetsföretagande och finansiella system. Institutionen för fastigheter och byggande, KTH, Stockholm.

ANNINA H. PERSSON är professor i civilrätt vid Örebro universitet och gästprofessor i fastighetsrätt. Avdelningen för fastighetsvetenskap. Institutionen för fastigheter och byggande, KTH, Stockholm

1. INTRODUKTION

När en konsument anlitar en fastighetsmäklare för att den sistnämnda ska förmedla en bostad till konsumenten är förtroende och tillit en förutsättning för en fungerande förmedlingsprocess mellan parterna. Förtroendet för mäklaren bygger på ett antal olika faktorer såsom att denne har en adekvat utbildning och följer tillämpliga regler och föreskrifter. Om det skulle uppkomma klagomål

hur mäklaren fullföljer sitt uppdrag har konsumenten möjlighet att vända sig till tillsynsmyndigheten med sina synpunkter. Enligt 28 § fastighetsmäklarlagen (2011:666), FML, är det Fastighetsmäklarinspektionen, FMI, som utövar tillsyn över fastighetsmäklarna så att de uppfyller sina skyldigheter enligt den nämnda lagen. FMI utöver också tillsyn att lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, PTL, och föreskrifter¹ som meddelats med stöd av den lagen följs.

Fastighetsmäklaren är skyldig enligt 8 § FML att utföra sitt uppdrag på ett omsorgsfullt sätt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Om mäklaren däremot överträder reglerna ska tillsynsmyndigheten återkalla registreringen för fastighetsmäklaren. Det samma gäller om fastighetsmäklaren inte längre t.ex. anses redbar och lämplig, (6 § 1 st. p. 5), inte betalar den årliga avgiften (5a §) eller överträder en bestämmelse i den ovannämnda lagen om penningtvätt, PTL. Återkallelse på grund av utebliven betalning av årlig avgift får dock ske först efter påminnelse. Om det kan anses tillräckligt, får myndigheten i stället för att återkalla registreringen meddela varning eller erinran eller, vid överträdelse av penningtvättslagen, utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Är förseelsen ringa, får myndigheten helt avstå från påföljd, 29 § FML.²

Att fastighetsmäklaren har en betydelsefull roll³ är känt sedan länge. Yavas⁴ anför t.ex. att fastighetsmäklarens roll som tredje person är unik inom affärlivet. Fastighetsmäklarens dagliga arbete väcker också stort intresse bland allmänheten, vilket är förstärkt med tanke på transaktionens påverkan i människors liv.⁵ Den svenska fastighetsmäklaren har dock en något annorlunda roll än

1 Se KAMFS 2019:1 Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

2 Se prop. 2017/18:11 s. 11 f. Se även prop. 2016/17:173 s. 631.

3 Se Randall, B., Property Rights and Pricing of Real Estate Brokerage, *The Journal of Industrial Economics*, 1981, Vol 30, No 1, s. 79-94.

4 Se Yavas, A., Introduction Real Estate Brokerage, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2007, 35(1):1-5 där det sägs att "Brokers play a bigger role during a real estate transaction than any other third party."

5 Se Pearl, R. B. & Frankel, M., Composition of the personal wealth of American households at the start of the eighties", I Sudman, S. & Spaeth, M.A., (eds). *The Collection and Analysis of Economic and Consumer Behavior Data*. 1984 s. 341 ff.

t.ex. fastighetsmäklare i andra länder.⁶ Den svenska fastighetsmäklarlagen ska enligt 8 § FML ta tillvara både säljarens och köparens intresse. I t.ex. anglosaxiska länder såsom Storbritannien och USA har en s.k. "real estate agent" eller "broker" antingen rollen som mäklare för säljaren eller köparen. Fastighetsöverlåtelsen effektueras dock av advokater. I den s.k. notariemodellen, som är vanlig i Frankrike och Spanien, effektueras fastighetsöverlåtelsen av en s.k. notarius publicus, men i likhet med de anglosaxiska länderna kan en mäklare företräda parterna gemensamt eller var och en för sig. Notariens omfattning i bostadsaffären skiljer sig dock åt beroende på vilket rättssystem som råder.⁷

Som ovan nämnts är det FMI som utövar tillsyn över fastighetsmäklarna. Enligt 1 § i förordning (2009:606) med instruktion för Fastighetsmäklarinspektionen har myndigheten ansvar för att 1) pröva ansökningar om registrering som fastighetsmäklare samt att föra register över registrerade fastighetsmäklare, 2) utöva tillsyn över registrerade fastighetsmäklare, och 3) avgöra frågor om disciplinära åtgärder mot registrerade fastighetsmäklare. Myndigheten ska därutöver enligt 2 § i nämnda förordning informera om frågor som rör registrering av och tillsyn över enskilda fastighetsmäklare, informera konsumenter om innehållet i fastighetsmäklartjänsten, informera såväl fastighetsmäklare som konsumenter om god fastighetsmäklarsed, och främja utvecklingen av god fastighetsmäklarsed.

Antalet mäklare uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 7 193 st. registrerade personer.⁸ Av dessa fick 8 personer en disciplinpåföljd i form av återkallelse av sin registrering som fastighetsmäklare, vilket är en fördubbling av antalet återkallelser i förhållande till tidigare år.

⁶ Se Delcours N. & Miller N. G., Residential Real Estate Brokerage. Fees and Implications for the US Brokerage Industry, International Real Estate Review 2002, Vol. 5. No. 1. s. 12 – 39, Jingryd, O. & Segergren L., Fastighetsförmedling, 2015 s. 51 f., och Schmid, C. U., med flera författare, Conveyancing Services market, 2007, Final report. file:///C:/Users/ahp_000/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/SSRN-id1504626%20(1).pdf

⁷ Jfr Jingryd O., Impartial Legal Counsel in Real Estate Conveyances -The Swedish Broker and the Latin Notary, 2012, s. 53 ff.

⁸ <http://www.fmi.se/nyheter/fer-maklare-anmalningar-och-beslut-om-pafoljder-2018>. Antalet mäklare var vid årsskiftet 2019/2020 7 154 st. se <http://www.fmi.se> om antalet registrerade mäklare 31 december 2019.

Trenden håller dessutom i sig. 2019 gjordes 11 återkallelser av registrering. De både siffrorna kan jämföras med året 2015, då det var två personer som fick sin registrering återkallad, år 2016 var det 4 st. och år 2017 var det 3 st. Även antalet varningar och erinringar har ökat dramatiskt liksom antalet anmälningar mot mäklare.⁹ Under året 2018 utfärdades 121 varningar och 21 erinringar.¹⁰ Under 2019 utfärdades dock 77 varningar men 27 erinringar.¹¹ Siffrorna kan jämföras med året 2017 då det utfärdades 65 varningar och 16 erinringar.¹² Orsakerna till disciplinpåföljderna var en mängd orsaker men främst brister i anbudsförteckningen eller objektbeskrivningen men även att mäklaren inte uppfyllde sin omsorgsplikt enligt 8 § FML, dvs. att i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Denna studie syftar till att analysera vilka fastighetsmäklare som får en disciplinpåföljd och vad som behövs för att minska antalet anmälningar och disciplinpåföljder. Frågor som ska besvaras är: 1) Vad är skälet till att antalet anmälningar mot mäklare har ökat liksom antalet disciplinpåföljder? 2) Av de mäklare som får en disciplinpåföljd - finns det några likheter eller skillnader när det gäller mäklarernas ålder, kön, utbildning eller geografiska fördelning?

Vi har analyserat och jämfört uppgifter om de fastighetsmäklare som fått en påföljd av FMI i form av en erinran, en varning, eller en återkallelse av registrering. Uppgifter om dessa mäklare har jämförts med uppgifter om de fastighetsmäklare som inte fått någon sådan påföljd. Vi har granskat uppgifter om påföljder under perioden 2012-2017. Vi har även tagit del av statistiskt material från bl.a. FMI och Mäklarsamfundet beträffande år 2018 och 2019. Vi har använt olika statistiska metoder såsom ett s.k. Mann-Whitney

⁹ Antalet anmälningar mot mäklare var 2018 566 st. mot 528 st. under året 2017.

¹⁰ [http://www.fmi.se/Sve/Filer/Statistik/Ärenden%20i%20Disciplinnämnden%202018-12%20\(orsaker\).pdf](http://www.fmi.se/Sve/Filer/Statistik/Ärenden%20i%20Disciplinnämnden%202018-12%20(orsaker).pdf).

¹¹ <https://fmi.se/media/thxlymq2/beslut-i-disciplinnämnden-2019-12-orsaker.pdf>.

¹² Se för året 2015 då det utfärdades 65 varningar och 32 erinran och för året 2016 53 varningar och 10 erinran. Se SOU 2018:64 s. 123. Jfr även http://www.fmi.se/Sve/Filer/FMI_Arsredovisning_2017.pdf. Se vidare under avsnitt 4.

U-test¹³ för att visa om det finns ett samband mellan disciplinpåföljder och mäklarnas ålder. Samma analysmetod har också använts för att granska sambandet mellan disciplinpåföljder och det år som mäklaren varit aktiv och således registrerad. Ett s.k. Chi-två-test har använts för att analysera sambandet mellan disciplinpåföljder och kön.¹⁴ Samma analysmetod har dessutom använts för att visa eventuella samband mellan disciplinpåföljder och geografisk fördelning bland mäklarna.

Efter detta inledande avsnitt ges i avsnitt 2 en kort beskrivning av de krav som en mäklare måste förhålla sig till vid utövandet av sitt yrke. I avsnitt 3 görs en redogörelse över mäklarkårens sammansättning. I avsnitt 4 till 5 analyseras de ovannämnda frågeställningarna. Artikeln avslutas med en sammanfattning och slutsatser i kapitel 6.

2. RÄTTSLIG REGLERING AV FASTIGHETSMÄKLARNA

2.1 Inledning

I fastighetsmäklarlagen, fastighetsmäklarförordningen (2011:668), och FMI:s föreskrifter,¹⁵ men även annan lagstiftning, uppställs krav som mäklaren måste förhålla sig till vid utövandet av sitt yrke.¹⁶

¹³ Ett s.k. Mann-Whitney-test är en analytisk statistikmetod för att identifiera skillnader i en variabel mellan två oberoende grupper. Ett Mann-Whitney test är inte beroende av en normalfördelning. Se vidare Körner, S. & Wahlgren, L., *Statistisk dataanalys*, 2015, s. 347., Nachar, N., *Tutorials in Quantitative Methods for Psychology*, vol. 4 (1) s. 13-20.

¹⁴ Ett s.k. Chi-två-test är en matematisk statistisk metod inom hypotesprövning som utvecklats för att analysera data då variabler har ordinalskala eller nominalskala. Vid ett chi-två-test prövar man om frekvenserna av ett antal olika utfall liknar hypotesen om en viss sannolikhetsfördelning. Testet bygger alltid på jämförelsen mellan observerade frekvenser och förväntade frekvenser, där en förväntad frekvens är den frekvensen som man kan förvänta sig om den hypotes man vill pröva är sann. Se vidare Körner, S. & Wahlgren, L., *Statistisk dataanalys*, 2015, s. 347., Nachar, N., *Tutorials in Quantitative Methods for Psychology*, vol. 4 (1) s. 13-20.

¹⁵ Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:4) om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare. FMI:s föreskrifter (KAMFS 2013:3) om registrering som fastighetsmäklare samt (KAMFS 2013:2) om den årliga avgiften, slutligen föreskrifter och allmänna råd (KAMFS 2019:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Se även lagkommentaren av Melin, M., *Fastighetsmäklarlagen*. En kommentar. 4 uppl., 2017, uppdaterad Juno 1 juli 2018.

¹⁶ Det följande är hämtat från Persson, A. H. & Saf, C., *Mellanmän - om kommissionärer, handelsagenter och andra representanter*, 2015, s. 98 ff.

Fastighetsmäklarlagen, FML, innehåller en rad civilrättsliga regler om mäklarens skyldigheter gentemot köparen och säljaren. Lagen gäller för en fysisk persons yrkesmässiga förmedling¹⁷ av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenheter, arrenderätter eller hyresrätter, 1 § 1 st. FML. Lagen kan även tillämpas analogt på förmedling av andra objekt än fastigheter och liknande egendom som just uppräknats.¹⁸ Som framgår av bestämmelsen kan endast en fysisk person vara fastighetsmäklare. Vidare ska det vara fråga om yrkesmässig förmedling, där således mäklaren marknadsför sig mot allmänheten som en sådan.

Lagen är tvingande i konsumentförhållanden, om inte annat anges i lagen. Avtalsvillkor som i jämförelse med lagens bestämmelser är till nackdel för en konsument är därför med några undantag utan verkan, 4 §. Parterna kan inte heller avvika från näringsrättsliga krav som kan ställas på mäklaren eller träffa avtal med bindande verkan mot tredje man.

Varje fastighetsmäklare ska vara registrerad hos fastighetsmäklarinspektionen, 5 §.¹⁹ Skyldigheten att vara registrerad gäller dock inte advokater och inte heller fastighetsmäklare som ägnar sig enbart åt 1) kommunal förmedling av hyresrätter, 2) kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande, 3) förmedling av hyresrätter för fritidsändamål 4) förmedling av hyresrätter till lokaler och 5) förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor. Mäklaren ska betala en registreringsavgift i form av en ansökningsavgift²⁰ och senare en årlig avgift²¹ till FMI, 5a § jfr 32 §. Det är straffbart att förmedla fastigheter yrkesmässigt i strid mot vad som föreskrivs om registrering i 5 §, jfr 31 §.

¹⁷ Enligt 1 § 2 st. FML avses med förmedling en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

¹⁸ Se prop. 2010/11:15 s. 45. Se även Melin, M., Fastighetsmäklarlagen. En kommentar. 4 uppl. Kommentaren till 1 § och där angivna hänvisningar. Juno 1 juli 2018.

¹⁹ För den som är utbildad mäklare i en annan stat inom EES eller Schweiz finns möjlighet att tillfälligt utöva sitt yrke i Sverige. Se vidare lag (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer.

²⁰ År 2020 uppgår avgiften till 2 900 kr.

²¹ För år 2020 uppgår avgiften till 3 250 kr.

Registrering ska avse antingen yrkesmässig förmedling av all den egendom som avses i 1§ (fullständig registrering) eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare) 5 § 3 st. En fastighetsmäklare med fullständig registrering har enligt 7 § FML skyldighet att iaktta de skyldigheter som åvilar honom eller henne enligt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

För att fastighetsmäklare ska kunna registreras krävs enligt 6 § FML att mäklaren inte är underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.²² Vidare måste mäklaren ha försäkring för skadeståndsansvar, jfr 25 §. Mäklaren ska ha en tillfredställande utbildning och ha för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare samt vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

2.2 Mäklarens rättigheter och skyldigheter

En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, 8 § 1 st. FML. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intressen och inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen, 8 § 2 st. FML. Vad som avses med god fastighetsmäklarsed framkommer inte i lagtexten utan har utvecklats genom bl.a. domstolspraxis och beslut från FMI.²³ Praxis är dock mycket omfattande varför endast några punkter tas upp här. God fastighetsmäklarsed innebär t.ex. att mäklaren ska upplysa parterna om vilka villkor som kan tas in i avtalet och hur de kan utformas och vilka följder som de kan medföra för var och en av parterna. I förarbetena till lagen framkommer att mäklaren visserligen är skyldig att ta tillvara både köparens och säljarens intressen, men det förväntas inte att han eller hon ska iaktta strikt neutralitet när det gäller t.ex. förmedlingsobjektets pris, se 8 § 2 st.²⁴ I skyldigheten att

²² Se SFS 1949:381.

²³ Se Melin, M., Fastighetsmäklarlagen. En kommentar. 4 uppl. Kommentaren till 8 §. Juno 1 juli 2018, som redogör för ett antal principer och avgöranden, uppställda ämnesvis, vad god fastighetsmäklarsed innebär i praktiken.

²⁴ Prop. 2010/11:15 s. 49.

ta till vara uppdragsgivarens ekonomiska intressen ligger att mäklaren ska ge råd om prissättning och betalningsvillkor, såsom när och hur köpeskillingen ska betalas. Vidare sägs i förarbetena att om en presumtiv köpare är beroende av att han eller hon beviljas eller får överta lån för att kunna betala köpeskillingen, är mäklaren i princip skyldig att verka för att köpets giltighet villkoras av att lån beviljas eller övertas.²⁵ God fastighetsmäklarsed innebär också att mäklaren kan vara tvungen att upplysa om något förhållande som rör fastighetens skick, trots att detta riskerar att drabba uppdragsgivaren ekonomiskt, jfr 16 § FML.

I 15 § FML framkommer vidare att mäklaren inte får uppträda som ombud för någon av parterna. Mäklaren får således inte som ombud företräda säljaren gentemot köparen eller köparen gentemot säljaren. Mäklaren får dock ta sig begränsade uppgifter, såsom att kvittera köpeskillingen i samband med tillträdet om säljaren inte kan närvara.

Den handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot från köparen ska snarast överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit genom ett depositionsavtal. 10 § 1 st. Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för annans räkning ska hållas avskilda från mäklarens egna tillgångar, 10 § 2 st. Enligt 10 § 3 st. ska depositionsavtalet upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Om det inte görs är avtalet trots detta civilrättsligt giltigt, men mäklaren kan drabbas av sanktioner i enlighet med 29 § FML eller ådra sig skadeståndsansvar enligt 25 § FML.

En fastighetsmäklare får inte i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag köpa en fastighet som han eller hon har fått i uppdrag att förmedla, 11 § FML. En fastighetsmäklare får inte heller förmedla en fastighet till eller från en närstående juridisk eller fysisk person, 12 § FML, jfr 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672). Det är inte heller tillåtet för en fastighetsmäklare att bedriva handel med fastigheter, 13 § FML. Vidare får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för henne eller honom som mäklare, 14 § 1 st. FML.

²⁵ Prop. 2010/11:15 s. 49.

2.3 Upplysningsskyldighet och rådgivning

Fastighetsmäklare ska, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge den tilltänkta köparen och säljaren de råd och de upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. 16 § 1 st. FML. Mäklaren ska i förväg upplysa den tilltänkta köparen om hur säljaren avser att genomföra försäljningen samt verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som antas vara av betydelse för köparen. Mäklaren ska skriftligen upplysa köparen om det ansvar som denna har för att undersöka fastigheten, dvs. iaktta sin undersökningsplikt enligt 4 kap. 19 § jordabalken, JB²⁶ - och verka för att han eller hon före köpet gör, eller låter göra, en sådan undersökning. Mäklaren ska således klargöra för köparen vad undersökningsplikten innebär, men det är tillräckligt om mäklaren översiktligt redovisar den närmare innebörden av den.²⁷

Exakt vad som innefattas i mäklarens rådgivnings- och upplysningsplikt är inte helt enkelt att säga. Mäklaren ska dock lämna upplysningar om budgivning planeras och när den i så fall kommer att ske, så att den köpare som är intresserad att förvärva fastigheten har möjlighet att planera sitt handlande. Säljaren kan naturligtvis ställa in en planerad visning. Säljaren kan också godta ett bud från en spekulant utan att andra intressenter har fått möjlighet att lämna något bud. I båda fallen ska dock mäklaren om möjligt informera köparen om de förändrade planerna för försäljningen.²⁸

I 16 § 3 st. FML sägs att om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta. Mäklaren ska således, som lagtexten föreskriver, upplysa köparen om sådant han eller hon upptäckt avseende fastighetens skick. Upplysningsskyldigheten gäller emellertid enbart fastighetens

²⁶ SFS 1970:994.

²⁷ Se prop. 2010/11:15 s. 57. Se vidare i Melin, M., Fastighetsmäklarlagen. En kommentar. 4 uppl. Kommentaren till 16 § om mäklarens rådgivnings- och upplysningsskyldighet. Juno 1 juli 2018.

²⁸ Se prop. 2010/11:15 s. 55 f.

skick och bestämmelsen är därför inte uttömmande till sin karaktär. Enligt förarbetena till lagen innebär dock god fastighetsmäklarsed att mäklaren är skyldig att upplysa även om andra förhållanden som kan antas ha betydelse, t.ex. om innehållet i respektive planerade ändringar i plan- och byggbestämmelser som mäklaren känner till.²⁹ Det finns dock ingen skyldighet för mäklaren att mer ingående undersöka fastigheten. Om däremot säljaren informerat mäklaren om något beträffande fastighetens skick, får mäklaren inte förtiga den informationen eller vänta med den informationen till dess att en köpare ställer en fråga som rör detta förhållande.³⁰ Mäklaren ska se till att informationen verkligen kommer köparen till del, att den presenteras på ett tydligt och lättbegripligt sätt samt att den ges i så god tid att köparen har möjlighet att noggrant överväga den innan överlåtelseavtalet ingås.

Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, 17 § FML. Denna kontrollskyldighet innebär att mäklaren själv måste kontrollera olika register och uppgifter om fastigheten. Mäklaren kan således inte nöja sig med att bara inhämta uppgifterna säljaren.³¹ Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar, t.ex. småbåtshamn eller parkeringsområde. Förmedlar mäklaren en bostadsrätt, ska han eller hon kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt.³²

2.4 Objektsbeskrivning m.m.

Fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning), 18 § 1 st. FML. Objektsbeskrivningen ska enligt 18 § 2 st. FML innehålla vissa obligatoriska uppgifter, såsom fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader. Som driftskostnader räknas kostnader för uppvärmning, sophämtning, sotning,

²⁹ Se prop. 2010/11:15 s. 57.

³⁰ Se prop. 2010/11:15 s. 57.

³¹ Se prop. 1983/84:16 s. 38 f., prop. 1994/95:14 s. 81 samt prop. 2010/11:15 s. 57.

³² Se prop. 2010/11:15 s. 57.

vatten och avlopp m.m. I objektsbeskrivningen ska också obligatoriska uppgifter om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten, liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar finnas med.

Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt. Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och upplåten mark. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om lägenhetens nummer, storlek, årsavgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader. Mäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska föreningens ekonomiska plan tillhandahållas, 18 § 3 st. FML.

Det finns inget hinder att ytterligare uppgifter tas med, men i objektsbeskrivningen behöver man inte ta med uppgifter om t.ex. vem som har rätt att förfoga över fastigheten. De uppgifterna måste endast lämnas till den slutliga köparen, och därmed inte till alla intressenter, 19 § FML. Däremot är mäklaren skyldig att erbjuda köparen/konsumenten en skriftlig beräkning av boendekostnaderna, dvs. en boendekostnads kalkyl, 18 § 4 st. FML.

Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget, 20 § 1 st. FML. Mäklaren ska också upprätta en anbudsförteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Förmedlingsuppdraget ska således dokumenteras, och dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts, 20 § 2 st. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt fastigheten få dokumentationen när uppdraget slutförts. Mäklaren är vidare skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska dokumentationen, se 28 § 2 st. FML. Mäklaren är också skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga

handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

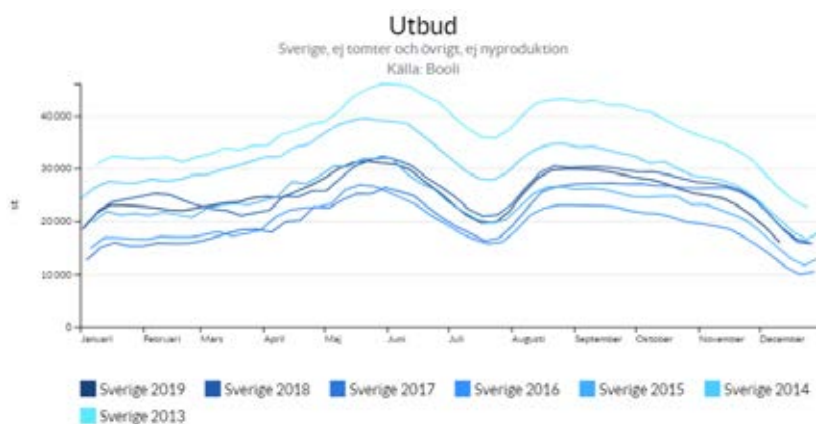
Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen, 21 § FML. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Upphör uppdragsavtalet utan att fastigheten överlåtits, ska fastighetsmäklaren upplysa säljaren om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till ersättning, 22 § FML.

3. FASTIGHETSMÄKLARBRANSCHEN

3.1 Antalet mäklare

År 2018 fanns det 4 924 792 st. bostäder i Sverige varav 1 897 276 st. småhus och 1 152 544 st. bostadsrättslägenheter. Av dessa bostäder bytte 164 433 st. av dessa ägare³³ och 91 % omsattes via en fastighetsmäklare. De objekt som inte förmedlades via fastighetsmäklare kan ha bytt ägare genom en bodelning, arv eller gåva inom en familj eller en begränsad krets. Det bör tilläggas att omsättningen i branschen är säsongsbaserad. Antalet objekt till salu på marknaden är nämligen som högst i början på juni (se diagram nedan).



³³ Mäklarsamfundet Fakta och Nyckeltal 2019 s. 23 och s. 35. Under första halvåret 2019 bytte 89 000 st. bostäder ägare, vilket är rekordnotering.

Som ovan nämnts är det endast en registrerad fastighetsmäklare – med vissa undantag för bl.a. advokater – som får utföra en förmedlingstjänst av en bostad, 1 § och 5-6 §§ FML. I december 2019 uppgick antalet registrerade fastighetsmäklare till 7 154.³⁴ Alla mäklare är dock inte aktiva. Enligt Booli var endast 5 743 st. aktiva det senaste halvåret, dvs. 79 % av mäklarkåren.³⁵ Delas antalet sålda bostäder – 89 000 st. under första halvåret av 2019 med antalet fastighetsmäklare 5 743 st. – resulterar det i 15,5 förmedlingar per fastighetsmäklare och år.

Många fastighetsmäklare – 2/3 – tillhör en kedja. De stora aktörerna inom branschen är Fastighetsbyrån (marknadsandel 17 %), Länsförsäkringar Fastighetsförmedling (14 %), Bjurfors (11 %), Svensk Fastighetsförmedling (10 %), Erik Olsson (10 %), Mäklarhuset (5 %), Skandiamäklarna (5 %), Notar (5 %), Husman Hagberg (2 %).³⁶ Majoriteten av alla mäklare är vidare anknutna till någon av de två branschorganisationerna som finns, nämligen Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet.³⁷

Det finns dock cirka 2 400 mäklarföretag i branschen. Verksamheten bedrivs på olika sätt och variationen är stor. Fastighetsmäklaren kan vara anställd av en mäklarfirma. Fastighetsmäklaren kan också arbeta i ett mäklarbolag som utgör ett underkontrakterat aktiebolag till den större mäklarfirman. Det kan också vara så att mäklarföretaget är en franchisetagare och driver således sin verksamhet enligt det koncept som franchisegivaren tagit fram. 49 procent av fastighetsmäklarna är dock anställda på ett mäklarföretag.³⁸

Ur ett internationellt perspektiv är den svenska förmedlingsprocessen av bostäder förenad med låga relativa transaktionskostnader.³⁹ Under året 2018 omsatte förmedlingsprocessen av bostäder

³⁴ <https://www.fmi.se/media/iztdrszd/registrerade-fastighetsmaklare-2019-12-31.pdf>.

³⁵ Booli Internetportal som registrerar aktiviteten hos antalet fastighetsmäklare. www.hittamaklare.se. 2019-12-16.

³⁶ Se Maklarinfo.se/maklare, Januari 2020-01. Jfr även SOU 2018:64 s. 128-130.

³⁷ Se SOU 2018:64 s. 124-127.

³⁸ Mäklarsamfundet Fakta och Nyckeltal 2019 s. 30. Se även SOU 2018:64 s. 130-133.

³⁹ Lindqvist S., Transaktionsprocess och transaktionskostnader för småhusfastigheter: En internationell jämförelse, *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research* 5:1, 2006 s. 24-41.

10,8 miljarder kr, men summan inbegriper även ersättningar som kan härröra från värderingar, kringtjänster eller förmedling av kommersiella fastigheter.⁴⁰

3.2 Mäklarnas ålder och kön

Den största gruppen av mäklare ur ett åldersmässigt perspektiv utgjordes i december 2019 av mäklare i åldern 30-39 år, totalt 2 069 st. Gruppen uppgår till 28, 9 % av alla mäklare. Av dessa är 51 % män och 49 % kvinnor. I åldersgruppen under 30 år, som består av totalt 1 546 st. mäklare, är 56 % (867) kvinnor och 44 % (679) män.

43,5 % av fastighetsmäklarna (3 111 st.) har arbetat 10 år eller längre som mäklare. I denna grupp är 63,6 % män och 36,4 % kvinnor. I gruppen fastighetsmäklarna som arbetat 4-10 år (21,7 %) utgörs 56,6 % av mäklarna av kvinnor och 43,4 % av män. I gruppen fastighetsmäklare som arbetat 0-4 år (34,8 % av alla mäklare) är 50,6 % kvinnor och 49,4 % män.⁴¹

Under 2019 nyregistrerades 649 st. mäklare. Av dessa var 338 st. kvinnor och 310 st. män. Under 2019 avregistrerades vidare 373 st. som mäklare.⁴² Av de avregistrerade mäklarna var 197 st. kvinnliga mäklare och 176 st. manliga mäklare. Kvinnliga mäklare avregistrerades således i högre grad än de manliga, 52 % kvinnor mot 48 % män.⁴³

Av det av oss studerade materialet framkommer att personalomsättningen inom fastighetsmäklarbranschen är relativt hög.⁴⁴ Färre än 50 % är kvar i sitt yrke som mäklare efter två år. Skälen till att mäklarna lämnar sitt yrke beror bl.a. på arbetstiderna. De kan vara långa och inkluderar i regel hel- och kvällsarbete. Andra orsaker som nämns är stress och kundernas förväntningar på mäklarens tillgänglighet.⁴⁵ Positiva sidor med yrket är visserligen möjligheten att träffa människor, ett fritt arbete och stor variation när det gäller ar-

⁴⁰ <https://www.maklarsamfundet.se/media-opinion-analyser-och-rapporter/fakta-nyckeltal-2019-fastighetsmaklarbranschen-i-siffror>.

⁴¹ <https://www.fmi.se/media/iztdrszd/registrerade-fastighetsmaklare-2019-12-31.pdf>.

⁴² https://www.fmi.se/media/k0ad1z1n/fmi_arsredovisning_2018.pdf.

⁴³ Mäklarsamfundet, Fakta och nyckeltal 2019 s. 10.

⁴⁴ Ingrid Eiken www.civilekonomen.se/nyheter/fastighetsmaklare-tufft-men-populart-jobb/ (2017-12-12) samt Mäklarstudien som är genomförd våren 2019 av Mäklarsamfundet, FEI och Högskolan Väst.

⁴⁵ Mäklarsamfundet, Fakta och nyckeltal 2019 s. 25.

betsuppgifterna. Faktorer som osäker och varierande inkomst, oönskade arbetstider och hög arbetsbelastning gör dock att många fastighetsmäklare lämnar sitt yrke. Även de som fortfarande är aktiva som fastighetsmäklare är inte heller nöjda med sin arbetssituation. Brister i arbetsmiljön såsom obalans mellan arbete och privatliv, lite tid för återhämtning, och svårigheter att koppla bort tankarna på arbetet på fritiden är några faktorer som lyfts fram som negativt med yrket.⁴⁶

3.3 Fastighetsmäklarnas utbildning

För att en fastighetsmäklare ska kunna registreras krävs enligt 6 § p. 3 FML att mäklaren har en tillfredställande utbildning. Den utbildning som avses i 6 § p. 3 FML ska omfatta fastighetsförmedling, fastighetsrätt, annan civilrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik och fastighetsvärdering, 15 § FMF. Den nämnda utbildningen gäller dock inte fastighetsmäklare som endast förmedlar hyresrätter. För dem ska utbildningen omfatta handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter.

FMI:s föreskrifter innehåller närmare information om utbildningens innehåll och omfattning.⁴⁷ Där framkommer att utbildningen ska omfatta såväl teoretisk utbildning som handledd praktik. För att bli som registrerad fastighetsmäklare med fullständig registrering krävs att den teoretiska utbildningen ska omfatta minst 120 högskolepoäng (hp) vid ett universitet eller en högskola med offentlig huvudman eller hos en enskild utbildningsanordnare som har tillstånd att utfärda examina.⁴⁸ Utbildningens huvudsakliga innehåll och fördelning framgår av bilagan till dessa föreskrifter, nämligen minst 30 hp fastighetsförmedling, minst 15 hp fastighetsrätt, minst 15 hp annan civilrätt, minst 7,5 hp skatterätt, minst 15 hp ekonomi, minst 5 hp byggnadsteknik, och minst 7,5 fastighetsvärdering. Därutöver kommer valbar breddning eller fördjupning

⁴⁶ Mäklarstudien är genomförd våren 2019 av Mäklarsamfundet, FEI och Högskolan Väst.

⁴⁷ KAMFS 2013:3 Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering som fastighetsmäklare.

⁴⁸ Se 8 § KAMFS 2013:3.

om minst 22,5 hp. Den valbara breddningen eller fördjupningen ska ha en direkt anknytning till ett eller flera av områdena ovan. Den kan även bestå av nationalekonomi.

Som ovan nämnts krävs utöver den teoretiska utbildningen handledd praktik. Den handledda praktiken ska pågå i minst tio veckor hos en registrerad fastighetsmäklare med fullständig registrering. Praktiken ska omfatta de moment som normalt ingår i ett förmedlingsuppdrag. Den ska dessutom fullgöras under eller efter den teoretiska utbildningen.⁴⁹

Som ovan nämnts finns utbildningens huvudsakliga innehåll och omfattning beskriven i en bilaga till FMI:s föreskrifter. Av bilagan framkommer att ett stort antal områden ska gås igenom på en förhållandevis kort tid. Under kursen fastighetsförmedling som således omfattar 20 veckors utbildning ska de blivande fastighetsmäklarna bland annat erhålla kunskaper inom följande områden: Fastighetsmäklarlagen inklusive god fastighetsmäklarsed samt lagens praktiska tillämpning, fastighetsförmedling i ett internationellt perspektiv, diskrimineringslagstiftningen, bostadsfinansiering, fastighetsbildning och inskrivning i praktiken, regler om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, försäkringsjuridik inklusive lagen om försäkringsförmedling, marknadsföringslagen och god marknadsföringssed, etik och ansvar vid fastighetsförmedling samt förståelse av mellanmänniska processer, konfliktlösning och krishantering. Uppräkningen här är inte fullständig men vi kan konstatera att det är ett mycket stort antal ämnen som ska gås igenom under en förhållandevis kort tid.

Vidare är ibland ämnena som uppräknas överlappande. Kursen annan civilrätt om 15 hp omfattar avtalsrätt inklusive fullmaktslära, civilrättens grunder, familjerätt med särskilt fokus på bodelning- och arvsrättsliga frågor, fordringsrätt, grundläggande processrätt, inklusive utsökningsrätt, allmänna domstolar och förvaltningsdomstolar, kontraktsrätt och köprätt. Uppräkningen är enligt vår

⁴⁹ Utbildningskravet anses ur ett internationellt perspektiv relativt högt. Se Lindqvist, S., Transaction Costs for Single-family Houses: An International Comparison, *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research* 5:1, 2008, s. 24–41.

mening överlappande och alltför omfattande. Här behöver man nog precisera t.ex. vad som ska tas upp under den allmänna och särskilda avtalsrätten i förhållande till civilrättens grunder.

För närvarande är det sex universitet och högskolor som erbjuder programutbildningar med fastighetsmäklarriktning. Utbildningen bedrivs vid Kungliga tekniska högskolan, Högskolan i Gävle, Karlstad universitet, Luleå tekniska universitet, Högskolan Väst och Malmö Universitet. Utbildningen som ges vid dessa orter med ett undantag omfattar 180 hp, dvs. tre års heltidsstudier.⁵⁰ Högskolan i Halmstad och Sveriges Lantbruksuniversitet erbjuder vidare en utbildning som gör det möjligt för någon med en annan utbildning att komplettera sin utbildning med de teoretiska krav som behövs för att registrera sig som fastighetsmäklare.⁵¹

Vidare erbjuds fastighetmäklarutbildningen som en s.k. uppdragsutbildning, dvs. utbildning som anordnas för en uppdragsgivares räkning mot en särskild avgift.⁵² Sådan utbildning erbjuds av FEI (Företagsekonomiska Institutet) via Högskolan Väst, Lexicon i samarbete med Luleå tekniska högskola samt Svensk fastighetsförmedling i samarbete med Högskolan i Gävle. När det gäller uppdragsutbildning är det uppdragsgivaren som bestämmer vem som får delta i utbildningen. Det är vanligt att en arbetsgivare köper in utbildningen till sina anställda.⁵³ En intressant detalj i sammanhanget är dock att det ställs inget krav på att den person som deltar i en uppdragsutbildning är behörig till högskoleutbildning, jfr 6 § förordning (2002:606) om uppdragsutbildning vid universitet och högskolor. I den nämnda paragrafen och i universitets och högskolerådets föreskrifter⁵⁴ stadgas dock vissa kvalitetskrav, nämligen att samma kvalitetskrav ställs på uppdragsutbildningen som på motsvarande högskoleutbildning. Ett villkor för att uppdragsutbildningen ska anses ha samma kvalitet som högskoleutbildning

⁵⁰ Utbildningen vid Luleå tekniska högskola omfattar dock endast 120 hp. SOU 2018:64 s. 116.

⁵¹ Se SOU 2018:64 s. 116.

⁵² Se 1 § förordning (2002:760) om uppdragsutbildning vid universitet och högskolor.

⁵³ Se SOU 2018:64 s. 117.

⁵⁴ Se Universitets- och högskolerådets föreskrifter om uppdragsutbildning vid universitet och högskolor, UHRFS 2013:11.

på grundnivå eller avancerad nivå är att högskolan har kursplaner och utbildningsplaner samt utser examinator på samma sätt som i högskoleutbildningen på dessa nivåer.⁵⁵ Enligt vår mening kan det dock vara svårt att tillgodogöra sig alla de ämnen som ovan uppräknades och som krävs för att bli mäklare om den blivande mäklaren saknar tillräckliga kunskaper i matematik eller andra ämnen som ger tillträde till högskoleutbildning. I en rapport av Universitetskanslersämberet framkommer också att det finns en oro för att enskilda individer kan köpa sig en plats på populära högskoleutbildningar vid sidan av det ordinarie antagningsväsendet. Det finns också en oro för uppdragsutbildningen kan leda till att den ordinarie utbildningen prioriteras ned.⁵⁶

I det material som vi analyserat⁵⁷ framkommer att 37 % av mäklarna en tvåårig kostnadsfri utbildning. 25 % av mäklarna har dock en treårig kostnadsfri utbildning. 23 % av mäklarna anger att de har en annan utbildning i botten och har således kompletterat sin utbildning med de teoretiska krav som krävs för att bli registrerad som mäklare. 15 % av mäklarna har erhållit sin utbildning genom s.k. uppdragsutbildning. Det är oklart om de sistnämnda mäklarna hade behörighet till högskolan eller inte, innan utbildningen. Helt klart är dock att i den nuvarande mäklarkåren finns mäklare som utbildade sig innan kraven på högskoleutbildning infördes i slutet av 1990-talet.⁵⁸

3.4 Fastighetsmäklarens arvode

Mäklaren har rätt till ersättning för sitt arbete. Om inte annat har avtalats, ska fastighetsmäklarens ersättning, dvs. provision, beräknas efter en viss procent på köpeskillingen, 23 § 1 st. FML. Mäklaren har dock rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren, 23 § 2 st. Har mäklaren

⁵⁵ Se 4 § Universitets- och högskolerådets föreskrifter om uppdragsutbildning vid universitet och högskolor, UHRFS 2013:11.

⁵⁶ UKÅ rapport 2016:8 s. 51.

⁵⁷ Mäklarsamfundet. Fakta och nyckeltal om fastighetsmäklarbranschen, 2019 s. 16-17.

⁵⁸ Mäklarsamfundet. Fakta och nyckeltal om fastighetsmäklarbranschen, 2019 s. 16.

fått uppdraget med ensamrätt och träffas utan mäklarens förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet förmedlats av honom eller henne, 23 § 3 st. Ska mäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta, 23 § 4 st. Vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål finns särskilda bestämmelser i 12 kap. 65 a § 1 st. JB, jfr 23 § 5 st. FML.⁵⁹

Fastighetsmäklarens ersättning kan dock sättas ner om denne vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren, 24 § FML. Detta gäller dock inte om åsidosättande är av ringa betydelse.

Istället för provision kan fastighetsmäklaren få ett fast arvode. I vissa fall kan parterna komma överens om olika provisionsnivåer, där en lägre provision, alternativt fast arvode, gäller upp till ett visst belopp för att därefter bli högre.⁶⁰ Huvuddelen av fastighetsmäklarna får dock provisionsbaserad lön, 60 %. Knappt en fjärdedel av fastighetsmäklarna har dock fast lön, 22 % och 17 % har någon annan typ av ersättning som bonus, utdelning eller liknande.⁶¹

Intressant är dock att de som varit yrkesverksamma som fastighetsmäklare en kort tid, dvs. 0-3 år har 80 % provisionsbaserad ersättning. För de som varit yrkesverksamma 4-10 år har 64 % provisionslön. För de som varit yrkesverksamma längre än 10 år har 52 % provisionslön.⁶²

Ersättningen mellan mäklarna skiljer sig dessutom åt. Den genomsnittliga lönen för 43 % av fastighetsmäklaren är allt mellan 300 000 – 500 000 kr per år. 18 % tjänar 150 000 till 300 000. Endast 3 % tjänar mer än 1 miljon kronor per år.⁶³ Ersättningen varierar också beroende på fastighetsmäklarnas ålder och kön. I åldersgruppen 31-40 år tjänade 43 % mellan 500 000 kr till 1 miljon

⁵⁹ Se rättspraxis om mäklarens provision, t.ex. NJA 1981 s. 259, NJA 1981 s. 801, NJA 1985 s. 219, NJA 2010 s. 58.

⁶⁰ Se Melin, M., Fastighetsmäklarlagen. En kommentar, 4 uppl. Kommentaren till 23 §. Juno 1 juli 2018 om s.k. provision enligt en trappstegsmodell.

⁶¹ Mäklarsamfundet. Fakta och nyckeltal om fastighetsmäklarbranschen, 2019 s. 25.

⁶² Mäklarsamfundet. Fakta och nyckeltal om fastighetsmäklarbranschen, 2019 s. 25 f.

⁶³ Mäklarsamfundet. Fakta och nyckeltal om fastighetsmäklarbranschen, 2019 s. 27 f.

kronor per år. I åldern 21-30 år är det endast 14 % av mäklarna som redovisar sådana inkomster. Inkomster över 1 miljon redovisas av oftare av mäklare mellan 51-60 år liksom över 71 år eller äldre.⁶⁴ När det gäller kön har de 46 % av de kvinnliga och 41 % av de manliga fastighetsmäklarna en inkomst på 300 000 till 500 000 kr. 26 % av de kvinnliga och 34 % av de manliga fastighetsmäklarna har dock en inkomst mellan 500 000 till 1 miljon kr.⁶⁵

4. ÖKNING AV ANTALET ANMÄLNINGAR OCH DISCIPLINPÅFÖLJDER - VARFÖR?

4.1 Inledning

En fråga som denna studie syftar till att besvara är vad som är skälet till att antalet anmälningar och disciplinpåföljder mot mäklare ökat.

FMI utövar som ovan nämnts tillsyn över fastighetsmäklarna. Myndigheten granskar dels de anmälningar som gjorts från allmänheten beträffande en viss mäklare, dels granskar särskilda områden, s.k. tematisk tillsyn eller genomför egeninitierad tillsyn. Tematiska granskningar har gjorts beträffande besiktningssklausuler år (2013), objektsbeskrivningar (2014), tillämpning av lagen om penningtvätt (2015), utgångspriser (2016) samt prissättning i marknadsföringen (2018). En anmälning kan också komma från en annan myndighet till FMI.

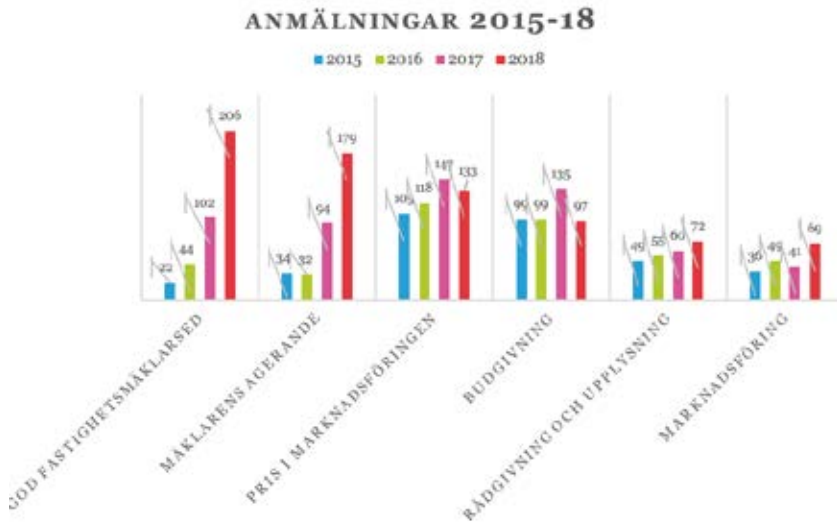


Källa: data från FMI

⁶⁴ Mäklarsamfundet. Fakta och nyckeltal om fastighetsmäklarbranschen, 2019 s. 27 f.

⁶⁵ Mäklarsamfundet. Fakta och nyckeltal om fastighetsmäklarbranschen, 2019 s. 27 f.

Av ovan beskriven tabell ser vi att under året 2018 erhöll FMI 566 st. anmälningar från bl.a. olika kunder mot mäklare.⁶⁶ Det var en ökning från år 2017 med 528 st. anmälningar, år 2016 med 416 st. anmälningar och år 2015 med 378 st. anmälningar.⁶⁷ Som ett resultat av att antalet anmälningar ökade hanterades också fler ärenden av FMI under 2018. De uppgick under år 2018 till 703 st. ärenden, vilket är 112 st. fler än för 2017 (en ökning med 19 %). Det var också 394 st. fler ärenden än under året 2016 (en ökning med 127 %). Anmälningarna gjordes främst med anledning av att anmälaren antingen ansåg att mäklaren brustit i sina skyldigheter att iaktta god fastighetsmäklarsed eller på annat sätt varit klandervärd i sitt agerande.



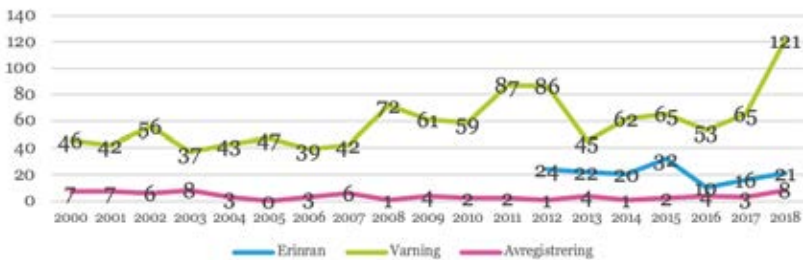
Källa: data från FMI

Av tabellen framgår att anmälningar som gäller brister när det gäller kravet på att fastighetsmäklaren ska iaktta god fastighetsmäklarsed har ökat. Det gäller även anmälningar som avser mäklarens agerande i något annat avseende. Anmälningar som har med budgiv-

⁶⁶ 58 av dessa var anonyma varför de inte registrerades som enskilda ärenden.

⁶⁷ FMI, årsredovisning 2018, s. 21 https://fmi.se/media/k0ad1z1n/fmi_arsredovisning_2018.pdf.

ningen, marknadsföringen av priset, rådgivning m.m. har dock gått ner eller är förhållandevis konstant. I en rapport från Civilutskottet konstaterades dock tre områden där konsumenterna upplevde att mäklaren inte skötte sitt uppdrag på ett korrekt sätt. Det gällde för det första felaktig information i marknadsföringen. För det andra gällde klagomålen användningen av s.k. lockpriser.⁶⁸ För det tredje gällde klagomålen att mäklaren inte upplevdes som opartisk i sin relation mellan köparen och säljaren.⁶⁹ Av de anmälningar som gjordes under år 2018 ledde 150 ärenden till att en disciplinpåföljd.

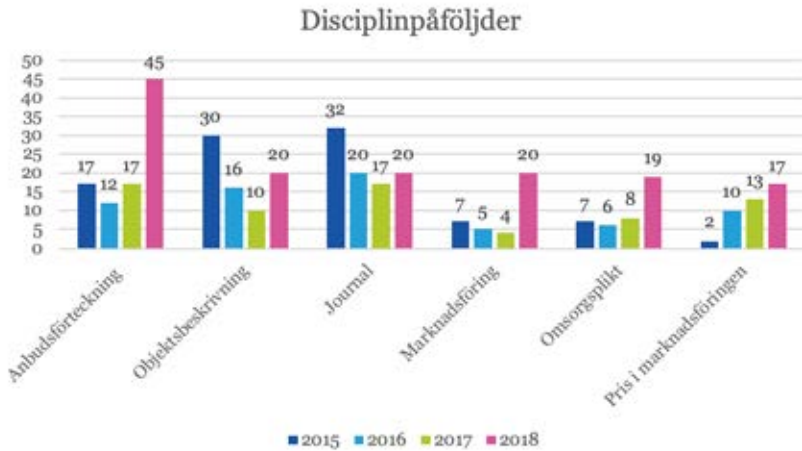


Källa: FMI

Av tabellen ovan framgår att såväl varningar som erinringar har ökat. Det ska dock ses i ljuset av att 164 433 st. bostäder bytte ägare under 2018 och 91 % omsattes via en fastighetsmäklare. Det betyder således att endast 0,001 % (150 av 149 634 st.) av alla förmedlingar resulterade i en disciplinpåföljd. Det kan dock konstateras att under perioden 2012-2017, där 476 st. mäklare fått en disciplinpåföljd, har 73,1 % av de sanktionerade mäklarna fått en varning och 2,5 % av de sanktionerade mäklarna fått sin registrering återkallad.

⁶⁸ Med lockpriser avses att förmedlingsobjektet bjuds ut till ett alltför lågt pris som väsentligt avviker från vadsäljaren är beredd att sälja objektet för eller avviker från marknadsvärdet. Se Melin, M., Fastighetsmäklarlagen. En kommentar. 4 uppl. Kommentaren till 8 §. Juno 1 juli 2018.

⁶⁹ Uppföljning av den nya fastighetsmäklarlagen (2016/17:RFR2). Se även SOU 2018:64 s. 133 f.



Källa: data från FMI

Tabellen ovan visar antalet påföljder under året 2018 fördelat på de fem största påföljdsområdena. Tabellen visar att anbudsförteckningen är det område som medfört flest antal påföljder (45 st.) Andra områden som medfört påföljder gäller objektbeskrivningen (20 st.), marknadsföringen (20 st.), kravet på journalföring (20 st.), brister i omsorgsplikten (9 st.) samt priset i marknadsföringen (17 st.).

5. DISCIPLINPÅFÖLJDER - LIKHETER ELLER SKILLNADER NÄR DET GÄLLER MÄKLARNAS ÅLDER M.M.?

5.1 Ålder och antal verksamma år

Som ovan nämnts har vi använt oss av olika statistiska metoder för att visa om det finns ett samband mellan disciplinpåföljder och t.ex. mäklarnas ålder. Beträffande sambandet mellan mäklarens ålder och påföljd bygger undersökningen dock inte på en kumulativ effekt så att mäklarens yrkeslängd påverkar sannolikheten för en påföljd. Vi anger här endast mäklarens ålder vid tidpunkten för påföljden. (se strax nedan beträffande sambandet påföljd och mäklarens antal år i yrket). Det s.k. Mann-Whitney U-testet visar att de mäklare som har fått någon form av disciplinpåföljd är i genomsnitt 49 år

(48,9 år).⁷⁰ Siffran kan jämföras med genomsnittet för mäklarnas ålder, nämligen 40 år.

Vi ser även att antal varningar är signifikant högre hos äldre mäklare. Där visade den statistiska analysen att det finns ett signifikant samband mellan att varnas av FMI och mäklarens ålder.⁷¹ Däremot saknades ett samband mellan erinran och ålder.⁷²

Resultatet indikerar att de fastighetsmäklare som fått en disciplinpåföljd är äldre än de som inte fått en disciplinpåföljd.⁷³ Visserligen är det ju mer sannolikt att man får en påföljd ju längre tid man varit verksam. Ju fler bostäder man förmedlat, desto större exponering finns för att få en erinran eller en varning. Vår undersökning bekräftar också att det finns ett signifikant samband mellan disciplinpåföljder och de antal år som mäklaren varit registrerad.⁷⁴ Studien visar att de som varit registrerade som mäklare länge har fått fler disciplinpåföljder än de som inte varit registrerade lika länge. Det finns ett signifikant samband mellan de erinringar som FMI utdelat och det antal år som fastighetsmäklaren varit registrerad och således aktiv i yrket.⁷⁵ De fastighetsmäklare som varit registrerade under perioden 1999-2018 har fått fler erinringar (44,7%) än fastighetsmäklare som varit registrerade sedan 1998 eller tidigare (33,7%). Däremot saknas ett samband mellan en varning från FMI och det antal år som en fastighetsmäklare varit aktiv i yrket.⁷⁶

70 Signifikant samband finns mellan mäklarens ålder och totalt antal påföljder = $Md = 49$ år, $n = 476$) jämfört med de som inte har fått disciplinpåföljder ($Md = 40$ år, $n = 6316$), $U = 1082513$, $z = -10.201$, $p = .000$, $r = .124$.

71 Signifikant samband finns mellan varning och mäklarens ålder = $c2 (55, n = 476) = 76.994$, $p = .027$, $\phi = .373$.

72 Signifikant samband saknas mellan erinran (påminnelse) av FMI och ålder = $c2 (55, n = 476) = 48.184$, $p = .731$, $\phi = .295$.

73 Med Cohens kriterier för effektstorlekar skulle detta kunna betraktas som en liten effektstorlek. Den amerikanske psykologen och statistikern Cohen (1988) har utvecklat metoder som används för att indikera den standardiserade skillnaden mellan två medelvärden och också angivit kriterier för olika effektstorlekar (.0=liten effekt; .3=medium effekt; .5=stor effekt). Se vidare Cohen, J. W. *Statistical power analysis for the behavioral sciences*, 2 uppl., 1988.

74 Signifikant samband finns mellan disciplinära påföljder och det antal år som mäklaren varit registrerad = $Md = 13$ års registrering, $n = 476$) och alla andra fastighetsmäklare ($Md = 9$ års registrering, $n = 6316$), $U = 950796$ $z = -13,409$, $p = .000$, $r = .163$.

75 Signifikant samband finns mellan erinran av FMI och antalet år en fastighetsmäklare har varit aktiv i yrket = $c2 (1, n = 476) = 4.905$, $p = 0,027$, $\phi = -106$.

76 Signifikant samband saknas mellan varning av FMI och antalet år en fastighetsmäklare har varit aktiv i yrket = $c2 (1, n = 476) = 1,903$, $p = 0,168$, $\phi = 0,068$.

Slutsatsen är därför att desto äldre en mäklare är, desto mer sannolikt är det att mäklaren kan ha fått en disciplinpåföljd. Studien visar också att det oftast är mäklare som inte varit registrerade som mäklare så länge som får en erinran. Den sistnämnda slutsatsen bekräftas av internationell forskning som visar att det är just mindre erfarna mäklare som får en påföljd.⁷⁷ Frågan hur resultatet från vår studie ska tolkas kan diskuteras. Att äldre mäklare får fler disciplinpåföljder generellt sett kan hänga samman med utökade krav på t.ex. högskoleutbildning. Utbildningskrav för mäklare infördes först i 1984 års fastighetsmäklarlag.⁷⁸ Innan dessa fanns inga utbildningskrav alls.⁷⁹ I propositionen till 1984 års fastighetsmäklarlag anfördes dock att utbildningskravet inte skulle ställas alltför högt. Utbildningen borde lämpligen motsvara de krav som gällde enligt den läroplan för kommunal vuxenutbildning av fastighetsmäklare som fastställdes av skolöverstyrelsen och som omfattade 340 timmar.⁸⁰ Någon förändring av utbildningskraven gjordes inte heller i samband med införandet av 1995 års fastighetsmäklarlag.⁸¹ Den 1 januari 1999 infördes dock ett krav på två års högskoleutbildning.⁸² Vår slutsats av det anförda är att de äldre kan ha sämre utbildning, vilket leder till fler inte lever upp till fastighetsmäklarlagens krav och således därför får en disciplinpåföljd. Internationell forskning visar nämligen att ökade utbildningskrav resulterar i lägre antal påföljder.⁸³ De ökade kraven som nu gäller borde dock ha fått genomslag även på de yngre mäklarna. Eftersom det inte är fallet kan man fråga sig om det behövs ytterligare ökade utbildningskrav eller andra åtgärder.

⁷⁷ Costouros T., Gender and Ethical Decision-making in the General Insurance Industry, *Journal of Behavioral Studies in Business*, 2016 s. 1 ff.

⁷⁸ Se 1984:81.

⁷⁹ Se Melin, M., Fastighetsmäklarlagen. En kommentar. 4 uppl. Kommentaren till 6 § p. 3. Juno 1 juli 2018.

⁸⁰ Se prop. 1983/84:16 s. 10.

⁸¹ Se 1995:400 och se prop. 1994/95:14 s. 65.

⁸² Se Melin, M., Fastighetsmäklarlagen. En kommentar. 4 uppl. Kommentaren till 6 § p. 3. Juno 1 juli 2018.

⁸³ Marsh, G. & Zumpano, L., Agency Theory and the Changing Role of the Real Estate Broker: Conflicts and Possible Solutions, *Journal of Real Estate Research*. 1988, Vol. 3. No 2, 1988 s. 151-164.

5.2 Kön

Vi har som ovan nämnts även undersökt om det finns ett samband mellan disciplinpåföljder och mäklarnas kön. I vår studie har vi funnit att 8,2 procent av de manliga fastighetsmäklarna har fått någon form av disciplinpåföljd jämfört med 5,6 procent av de kvinnliga fastighetsmäklarna.⁸⁴ Av det material som presenterats av FMI år 2018 framgår också att antalet kvinnliga fastighetsmäklare som fått en disciplinpåföljd är signifikant lägre än för män. Av de fastighetsmäklare som fick en disciplinpåföljd var 37 % kvinnor, trots att de utgör 46 % av mäklarkåren. Resultatet ligger i linje med annan forskning⁸⁵ som visar bl.a. att kvinnor är mindre benägna att överträda reglerna än män, speciellt när tredje man kan drabbas.

Vid valet av disciplinpåföljd visar vår studie dock att kvinnliga mäklare oftare får en erinran än sina manliga kollegor. 47,4 % av de kvinnliga fastighetsmäklarna har fått en erinran jämfört med 37,2 % av de manliga fastighetsmäklarna.⁸⁶ Vi har däremot inte funnit något signifikant samband mellan utdelandet av en varning av FMI och kön.⁸⁷

5.3 Geografisk fördelning

Studien visar att mäklare som är verksamma i städerna får signifikant fler disciplinföljder än mäklare som är verksamma i andra delar av landet. I Stockholm har 8,8 % av fastighetsmäklarna fått någon form av disciplinpåföljd till skillnad mot 6,1% i övriga landet.⁸⁸ Även anmälningar mot mäklare verksamma i Stockholm är högre än i övriga landet, såsom tabellen nedan visar. Det finns dock inget

⁸⁴ Samband mellan totalt antal påföljder och kön = $(X^2(1, n = 6792) = 16.140, p = .000, \phi = .063$

⁸⁵ Ruegger, D. & King, E.W., A Study of the Effect of Age and Gender upon Student Business Ethics. *Journal of Business Ethics*. Vol 11. Issue 3, s. 179-186. Se även Kohut, G. E. & Corriher, S.E., The relationship of age, gender, experience and awareness of written ethics policies to business decision making. *SAM. Advanced Management Journal*; Vol. 59, Issue 1, 1994 s. 32, Okoruwa A.A. & Thompson A.F., An empirical analysis of real estate brokerage ethics, In: Roulac S.E. (eds) *Ethics in Real Estate*. 1999, s. 257-272.

⁸⁶ Signifikant samband mellan en erinran av FMI och kön = $2(1, n = 476) = 4.365, p = 0,037, \phi = -.100$.

⁸⁷ Inget signifikant samband mellan varning av FMI och kön = $c2(1, n = 476) = 3.275, p = 0,070, \phi = 0,088$.

⁸⁸ Signifikant samband mellan den lokala marknaden för mäklaren och mäklarna som sanktioneras eller inte, $X^2(1, n = 6792) = 17.323, p = .000, \phi = 0,051$.

samband mellan val av påföljd beroende på var mäklaren geografiskt är verksam.⁸⁹



Källa: data från FMI

6. SAMMANFATTNING OCH AVSLUTANDE SLUTSATSER

Som framkommit ovan har såväl antalet anmälningar som disciplinpåföljder ökat mot fastighetsmäklare. Vad beror det på? En orsak kan vara att handläggningstiden hos FMI varit lång⁹⁰ och den ökning man nu kan se i antalet disciplinpåföljder är ett utslag av att myndigheten nu har börjat arbeta av sina balanser.⁹¹ FMI anför själv att förklaringen till att handläggningstiden varit lång beror på underbemanning samt att myndigheten utlokaliseras från Stockholm till Karlstad.⁹² Personalstyrkan har emellertid under 2018 stärkts och är nu tillräcklig.⁹³ Vidare kan man nog vänta att antalet påföljder

⁸⁹ Inget signifikant samband mellan erinran av FMI och den geografiska marknaden, 2 (1, n = 476) = 1.788, p = .181, phi = -.066. Det fanns inte heller något signifikant samband mellan varning av FMI och marknaden, 2 (1, n = 476) = 0,004, p = 0,950, phi = -.008.

⁹⁰ Under 2018 avslutades ett ärende som påbörjats 2015 samt 100 st. ärenden som påbörjats under år. Den genomsnittliga handläggningstiden år 2017 uppgick till 289 dagar. FMI årsboken 2018, https://fmi.se/media/k0ad1z1n/fmi_arsredovisning_2018.pdf

⁹¹ FMI skriver sitt nyhetsbrev från oktober 2018 att "De ärendebalanser som byggdes upp under den turbulenta perioden har sakta men säkert betats av". Se FMI nyhetsbrev den 31 oktober 2018. <https://mailchi.mp/fc7do39649fo/fmis-nyhetsbrev-den-18-april-264661>.

⁹² I ett pressmeddelande säger myndighetschef Gunilla Paulsson "Trots vi alla är nya på myndigheten har vi tillsammans lyckats hantera utmaningarna och därmed levererat ett mycket bra resultat under vårt första verksamhetsår i Karlstad". Pressmeddelande från FMI mars 2019 "Hektisk nystart för Fastighetsmäklarinspektionen i Karlstad". <https://www.fmi.se/media/cephr50w/hektisk-nystart-f%C3%B6r-fastighetsm%C3%A4klarinspektionen-i-karlstad.pdf>.

⁹³ Enligt uppgift från FMI, Anders Astonsson via mail, 2019-02-19.

sjunker sett i förhållande till antalet anmälningar. Skälet är att FMI har infört en policy där man i högre grad avskriver anmälningar på handläggningsnivå samt man endast prövar det som anmälaren har klagat på.

En annan orsak till att antalet påföljder skiljer sig åt mellan olika år kan också bero på den tematiska tillsyn som Fastighetsmäklarinspektionen utövar. Det kan också bero på mängden egeninitierade ärenden. Under 2017 och 2018 uteblev den tematiska tillsynen och under 2017 uppgick den egeninitierade tillsynen endast till tre ärenden.

Vi ser dock i vår undersökning att genomsnittsåldern för fastighetsmäklare som får en påföljd är högre. Att åldern är högre skulle kunna kopplas till att utbildningskraven tidigare var lägre. De ökade kraven på utbildning borde dock ha fått genomslag på de yngre mäklarna, varför de inte borde få en disciplinpåföljd i lika hög grad som de äldre mäklarna. Resultatet visar dock att mäklare som inte har varit registrerade så länge, dvs. - de borde i regel ha avslutat sin utbildning för endast några år sedan och således har mindre erfarenhet än sina äldre kollegor – i högre grad får en disciplinpåföljd i form av en erinran än mer erfarna mäklare. Med anledning av det resultatet kan man fråga sig om det behövs ökade utbildningskrav. Med anledning av det anförda resultatet föreslår vi att fastighetsmäklarutbildningen ska vara en akademisk examen om minst 180 högskolepoäng, dvs. studier omfattande sex terminer. Det torde vara svårt att hinna tillgodogöra sig kunskaper i alla de ämnen som nu krävs på bara två år, dvs. fyra terminer som nu är minimikravet. Vidare föreslår vi att mäklarna i likhet med advokater⁹⁴ ska vara skyldiga att genomföra en kontinuerlig vidareutbildning om cirka 15-18 timmar per år. På så sätt kan mäklarna hålla sig uppdaterade på lagändringar, ändringar av praxis eller andra väsentliga förändringar, allt i syfte att stärka konsumentskyddet. Sådana krav ställs bl.a. på mäklare i Norge.⁹⁵

⁹⁴ Styrelsen Advokatsamfundet har i sina riktlinjer slagit fast att det innebär att advokaterna ska genomgå minst 18 timmar strukturerad utbildning per år. www.advokatsamfundet.se/for-advokater/Advokatverksamheten/Professionell-vidareutbildning/.

⁹⁵ Se PM Av FMI, Gremlin, M., Utbildningskrav för fastighetsmäklare, 2019-09-17 s. 11 f. och s. 19.

Det är också av vikt för konsumenten att veta att alla mäklare har en likvärdig utbildning. Titeln fastighetsmäklare signalerar kompetens till konsumenten som därmed kan känna sig trygg under förmedlingsprocessen. Det är av yttersta vikt att universiteten och högskolorna bygger sin undervisning på vetenskaplig grund och beprövad erfarenhet och värnar om vetenskapens trovärdighet, (1 kap. 2 § och 3a § högskolelagen (1992:1434)). Ett förslag för att kvalitetssäkra att samtliga mäklare uppfyller samma krav är att införa en central skriftlig examen för att erhålla registrering som mäklare.⁹⁶ Detta prov skulle kunna utformas efter en modell liknande den som redan gäller för revisorer.⁹⁷

Under perioden januari till oktober 2019 har 224⁹⁸ mäklare utexaminerats genom en uppdragsutbildning. Det är oklart om alla dessa personer uppfyllde kraven för grundläggande behörighet för tillträde till högskolan. Enligt vår mening kan det vara svårt för någon som saknar de grundläggande förkunskaperna att tillgodogöra sig utbildningen. Vilken effekt som avsaknad av förkunskaper har på den framtida personens roll som mäklare kan naturligtvis diskuteras, men internationell forskning visar att avsaknad av förkunskaper kan ha verkningar.⁹⁹ Vi föreslår därför att det görs en översyn av de regler som gäller för uppdragsutbildning. Den översynen borde dock bygga på forskning om den effekt avsaknaden av förkunskaper kan ha på olika yrkesutövares framtida roll. Här måste man också beakta de effekter som ett hårdare regelverk och ökade utbildningskrav för med sig. Internationella studier¹⁰⁰ visar nämligen att ett hårdare regelverk kan leda till ett lägre utbud av personal och därmed få negativ effekt priset på tjänsten.

⁹⁶ Se PM Av FMI, Gremlin, M., Utbildningskrav för fastighetsmäklare, 2019-09-17 s. 14, där det framgår att flera av utbildningsanordnarna inte vill ha prov och examination.

⁹⁷ <https://www.revisorsinspektionen.se/bli-revisor/prov2/>.

⁹⁸ FEI (Företagsekonomiska Institutet, Högskolan Väst examinerar) till sista oktober 2019 182 st. och Lexicon (Luleå Tekniska Universitet examinerar) 32 st. för samma period.

⁹⁹ Nanda, A. & Pancak K. A., Real Estate Broker's Duties to Their Clients: Why Some States Mandate Minimum Service Requirements, A Journal of Policy Development and Research Vol. 12. 2010 s. 105 ff.

¹⁰⁰ Nanda, A. & Pancak, K. A., Real Estate Broker's Duties to Their Clients: Why Some States Mandate Minimum Service Requirements, A Journal of Policy Development and Research Vol. 12. 2010 s.105 ff.

En anledning till att mäklare som är verksamma i Stockholm oftare får en disciplinpåföljd kan ha samband med den s.k. förmedlingshastigheten/annonstiden.¹⁰¹ Med förmedlingshastigheten/annonstiden avses tiden från det att bostaden annonseras ut till dess att bostaden blir försåld. I Stockholm är den tiden kort – 19 dagar – och hastigheten är således hög.¹⁰² I övriga delar av landet var annonstiden vid samma tidpunkt 32 dagar.¹⁰³ Av naturliga skäl är det lättare att pågå ett misstag om man handlar under tidspress, vilket skulle kunna förklara varför stockholmsmäklarna oftast träffas av en påföljd. Det kan vara svårt för mäklaren att motstå kundernas krav på bland annat tillgänglighet och snabbhet i förfarandet.¹⁰⁴

Fastighetsmäklarlagen är en konsumenträttslig skyddslagstiftning. Syftet med lagen är att skydda enskilda som anlitar fastighetsmäklare. Det är därför av vikt att konsumenten ska kunna känna tillit och förtroende för fastighetsmäklaren. Ett ökat skydd för konsumenten leder till ett ökat förtroende för branschen. Det lagförslag som innebär att fastighetsmäklarinspektionens tillsyn över fastighetsmäklarbranschen utökas och blir effektivare är ett steg i rätt riktning.¹⁰⁵ Vi hade dock önskat att antalet påföljder utökades. En sådan påföljd skulle kunna vara om överträdelsen av mäklaren gjordes med anledning av personlig ekonomisk vinning. Visserligen är det redan nu möjligt för Fastighetsmäklarinspektionen att anpassa sitt ingripande och den disciplinpåföljd som överträdelsen resulterar i efter allvaret av den överträdelse som mäklaren gjort sig skyldig till. För konsumenten kan dock vetskapen om att en mäklare har försökt att tillskaffa sig ekonomisk vinning på parternas bekostnad vara särskilt viktig när det gäller frågan vem konsumenten väljer som mäklare.

¹⁰¹ Annonstid, ”liggtid” definition hos Hemnet, internationellt används ToM (Time on market) den tid bostaden finns publicerad i marknaden.

¹⁰² Tiden är hämtad från december 2019.

¹⁰³ Booli Pro Bostadsmarknad, (dec 2019), <https://pro.booli.se/areas/77104?area-ids=1&area-mode=custom&chart-start=2013-01-01>.

¹⁰⁴ Jfr Love, P. E. D. & Miang Goh, Y. & Hogg, K. & Robson, S. & Iranid, Z., Burnout and sense of coherence among residential real estate brokers. *Safety Science* Volume 49, Issue 10, December 2011, s. 1297-1308.

¹⁰⁵ Se SOU 2018:64. Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen.