



Svensk författningssamling

Fastighetsmäklarlag

Utfärdad den 3 juni 2021

SFS 2021:516

Publicerad
den 8 juni 2021

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs² följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens innehåll

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag.

Uttryck i lagen

2 § I denna lag avses med

1. *fastighetsmäklare*: en fysisk person som bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter,

2. *fastighetsmäklarföretag*: en juridisk person i vilken en eller flera fastighetsmäklare bedriver sådan verksamhet som anges i 1,

3. *förmedling*: en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart som uppdragsgivaren kan ingå avtal om överlåtelse eller upplåtelse med,

4. *konsument*: en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet,

5. *kvalificerat innehav*: ett direkt eller indirekt ägande i ett fastighetsmäklarföretag, om innehavet, beräknat på det sätt som anges i 1 kap. 5 a § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, representerar tio procent eller mer av kapitalet eller av samtliga röster eller annars möjliggör ett väsentligt inflytande över ledningen av mäklarföretaget.

Till fastighetsmäklarföretagets ledning hör enligt denna lag fastighetsmäklarföretagets styrelse och verkställande direktör eller den som på motsvarande sätt företräder mäklarföretaget, och ersättare för någon av dem.

Lagens tillämpning på annan egendom än fastigheter och vid förmedling av nyttjanderätt

3 § Det som i lagen föreskrivs om fastigheter tillämpas också på annan egendom som anges i 2 § första stycket 1.

¹ Prop. 2020/21:119, bet. 2020/21:CU20, rskr. 2020/21:319.

² Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG, i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843.

Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas inte 3 kap. 14–16 eller 21 §, 22 § första stycket eller 23 §.

Vid förmedling av nyttjanderätt ska det som föreskrivs om säljare tillämpas på den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och det som föreskrivs om köpare tillämpas på motparten.

Internationella situationer

4 § Bestämmelser om tillämplig lag i internationella situationer på privaträttens område finns i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 593/2008 av den 17 juni 2008 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Rom I) och Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 864/2007 av den 11 juli 2007 om tillämplig lag för utomobligatoriska förpliktelser (Rom II). I internationella situationer som inte omfattas av någon av förordningarna är denna lag tillämplig om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

5 § Avtalsvillkor som i jämförelse med denna lag är till nackdel för en konsument är utan verkan mot honom eller henne, om inte något annat föreskrivs i lagen.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

6 § Bestämmelser om vissa skyldigheter för fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag finns i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

2 kap. Registrering

Registreringsskyldighet

1 § Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag ska vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen. Undantag från registreringskyldigheten finns i 2 och 3 §§.

2 § Registreringsskyldigheten enligt 1 § gäller inte fastighetsmäklare som enbart bedriver förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro och det är fråga om

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
4. förmedling av hyresrätter till lokaler, eller
5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

Skyldigheten gäller inte heller fastighetsmäklarföretag där inte någon fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget är registreringskyldig. Inte heller advokater och advokatbolag är skyldiga att vara registrerade.

3 § Registreringsskyldigheten enligt 1 § gäller inte fastighetsmäklarföretag som är etablerade i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) och som tillfälligt bedriver verksamhet i Sverige.

4 § Bestämmelser om tillfällig yrkesutövning och erkännande av yrkeskvalifikationer som har förvärvats eller erkänts i en annan stat inom EES eller i Schweiz finns i lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och i andra författningar.

Registreringskategorier

5 § Registrering av en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag sker i någon av följande kategorier:

1. registrering för hyresförmedling,
2. särskild registrering för hyresförmedling, eller
3. fullständig registrering.

6 § Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 1 ger mäklaren rätt att förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro.

Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 2 ger mäklaren rätt att förmedla hyresrätter oavsett månadshyrans belopp.

Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 3 ger mäklaren rätt att förmedla all egendom som anges i 1 kap. 2 § första stycket 1.

7 § Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 1 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § första stycket.

Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 2 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § andra stycket.

Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 3 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § tredje stycket.

Villkor för registrering

8 § Registrering av en fastighetsmäklare får endast ske om mäklaren

1. har betalat ansökningsavgift,
2. inte är underårig eller i konkurs och inte heller har näringsförbud eller förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
3. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 3 kap. 25 §,
4. har tillfredsställande utbildning,
5. har för avsikt att vara verksam som fastighetsmäklare, och
6. är redbar och i övrigt lämplig att vara verksam som fastighetsmäklare.

9 § Registrering av ett fastighetsmäklarföretag får endast ske om

1. mäklarföretaget har betalat ansökningsavgift,
2. mäklarföretaget inte är i konkurs eller likvidation,
3. de som ingår i mäklarföretagets ledning och de som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget varken har gjort sig skyldiga till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, och
4. mäklarföretaget är redbart och i övrigt lämpat att bedriva fastighetsmäklarverksamhet.

Årlig avgift och påminnelseavgift

10 § Den som är registrerad ska betala en årlig avgift. Om den årliga avgiften inte har betalats och påminnelse har skett, ska den registrerade betala påminnelseavgift.

3 kap. Fastighetsmäklarverksamheten

God fastighetsmäklarsed och fastighetsmäklarföretagets skyldigheter

Fastighetsmäklarens allmänna skyldigheter

1 § En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

I 3, 4 och 6–21 §§ finns ytterligare bestämmelser om god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarföretagets allmänna skyldigheter

2 § Ett fastighetsmäklarföretag ska verka för att fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget följer 1, 3, 4 och 6–21 §§.

Fastighetsmäklarföretaget får inte vara part i uppdragsavtal om förmedling av fastigheter.

I 6, 9 och 11 §§ finns ytterligare bestämmelser om fastighetsmäklarföretagets skyldigheter.

Avtalet med uppdragsgivaren

3 § Uppdragsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Fastighetsmäklaren får inte återropa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av fastighetens pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning av ensamrätten får träffas tidigast en månad innan ensamrätten ska upphöra att gälla.

Om fastighetsmäklaren har frånträtt uppdragsavtalet muntligen, ska mäklaren snarast också skriftligen underrätta uppdragsgivaren om frånträdandet. Om uppdragsgivaren har frånträtt avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta frånträdandet.

Handpenning och deposition av mottagna tillgångar

4 § Om fastighetsmäklaren har tagit emot en handpenning, ska han eller hon snarast överlämna den till säljaren. Detta gäller dock inte om något annat har överenskommit i ett depositionsavtal.

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

Ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Elektronisk underskrift av uppdragsavtal och depositionsavtal

5 § Uppdragsavtalet och depositionsavtalet får undertecknas med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk

identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen.

Förbud mot köp i anslutning till förmedlingsuppdraget

6 § En fastighetsmäklare får inte köpa en fastighet i anslutning till ett uppdrag att förmedla den. Om fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklarföretag, får inte heller mäklarföretaget köpa fastigheten i anslutning till förmedlingsuppdraget.

Förbud mot viss förmedling

7 § En fastighetsmäklare får inte förmedla en fastighet till eller från en annan fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i samma fastighetsmäklarföretag eller i ett fastighetsmäklarföretag som har en nära anknytning till det förstnämnda fastighetsmäklarföretaget.

Fastighetsmäklaren får inte heller förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,
3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ena är gift med den andras syskon,
4. någon annan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672), eller
5. någon som fastighetsmäklaren på något annat sätt har en nära anknytning till.

Om någon som fastighetsmäklaren enligt första eller andra stycket är förbjuden att förmedla till förvärvar en fastighet som fastighetsmäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarinspektionen.

Förbud mot handel med fastigheter

8 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter.

Förbud mot förtroenderubbande verksamhet

9 § En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Ett fastighetsmäklarföretag får inte ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget.

Vid bedömningen av om en verksamhet är förtroenderubbande ska beaktas verksamhetens art och omfattning, ersättningens storlek och omständigheterna i övrigt.

Fastighetsmäklaren ska tydligt upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten och de omständigheter som kan vara av betydelse för om den är förtroenderubbande. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

10 § Om ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag har ett kvalificerat innehav i det fastighetsmäklarföretag som fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i, ska fastighetsmäklaren upplysa tilltänkta säljare och köpare om detta på det sätt som anges i 9 § tredje stycket.

11 § En fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag får inte som ombud företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare. Mäklaren får dock åta sig begränsade uppgifter.

Rådgivnings- och upplysningsskyldighet

12 § Fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning som god fastighetsmäklar-sed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Fastighetsmäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som köparen har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

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 honom eller henne om detta.

Kontroll av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden

13 § Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Om det är fråga om en bostadsrätt, ska mäklaren i stället för det som föreskrivs i första stycket kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt.

Tillhandahållande av objektsbeskrivning och andra handlingar

14 § Fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgifter om

1. fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader,
2. vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten,
3. gemensamhetsanläggningar, och
4. byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

15 § Om förmedlingen avser en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen i stället för det som föreskrivs i 14 § andra stycket innehålla uppgifter om

1. bostadsrättsföreningens namn,
2. pantsättning av bostadsrätten,
3. andelstal,
4. upplåten mark,
5. lägenhetens nummer, storlek och årsavgift och beslutade ändringar av årsavgiften, och
6. driftskostnader.

Fastighetsmäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska mäklaren i stället tillhandahålla föreningens ekonomiska plan.

16 § Fastighetsmäklaren ska erbjuda en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

Upplysning om förfoganderätt

17 § Innan en fastighet överlåts ska fastighetsmäklaren upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten.

Journal och budgivningslista

18 § Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget (journal). Mäklaren ska också upprätta en förteckning 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 (budgivningslista).

Fastighetsmäklaren ska överlämna journalen och budgivningslistan till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få journalen och budgivningslistan när uppdraget slutförts.

Förvaring av handlingar som hör till verksamheten

19 § Om en fastighetsmäklare bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklarföretag, ska mäklaren hos mäklarföretaget förvara kopior av de handlingar som hör till verksamheten.

Medverkan i samband med överlåtelsen

20 § Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren kommer överens i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Mäklaren ska hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen, om inte annat har avtalats.

Upplysning om möjlig rätt till ersättning

21 § Om uppdragsavtalet upphör utan att fastigheten överlåts, ska fastighetsmäklaren upplysa uppdragsgivaren om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till ersättning.

Fastighetsmäklarens ersättning

22 § Fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision), om inte annat har avtalats.

I 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken finns bestämmelser om ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

23 § Fastighetsmäklaren har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Har fastighetsmäklaren fått uppdraget med ensamrätt och ingås 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.

Ska fastighetsmäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

24 § Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock inte om åsidosättandet är av ringa betydelse.

Skadestånd

25 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 1, 3, 4 eller 6–21 §, ska mäklaren ersätta den 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 utsträckning också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

26 § En köpare eller säljare som vill kräva skadestånd enligt 25 § ska underrätta fastighetsmäklaren om detta inom skälig tid efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om köparen eller säljaren inte underrättar mäklaren inom denna tid, faller rätten till skadestånd enligt denna lag bort.

Första stycket gäller inte om fastighetsmäklaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Preskription

27 § I fråga om preskription tillämpas preskriptionslagen (1981:130).

4 kap. Tillsyn och straffansvar

Tillsynens omfattning

1 § Fastighetsmäklarinspektionen har tillsyn över de fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag som är registrerade enligt 2 kap. Genom tillsynen kontrolleras att den verksamhet som kräver registrering bedrivs enligt denna lag samt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Uppgiftsskyldighet och platsundersökning

2 § Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen.

Fastighetsmäklarinspektionen får, när den anser att det är nödvändigt, genomföra en undersökning på plats hos en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag.

Anmälningsskyldighet

3 § Om det har gjorts en ändring i ledningen i ett registrerat fastighetsmäklarföretag, ska mäklarföretaget snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Om ett registrerat fastighetsmäklarföretag får kännedom om att en ändring har gjorts i den krets som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget, ska mäklarföretaget snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Disciplinpåföljder och andra åtgärder

4 § Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag som

1. inte längre uppfyller villkoren för registrering i 2 kap. 8 § 2–6 respektive 9 § 2 eller 4,
2. trots påminnelse inte betalar årlig avgift,
3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag, eller
4. överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att återkalla registreringen ge en varning eller erinran eller, vid en överträdelse enligt första stycket 4, utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Om förseelsen är ringa, får inspektionen avstå från att ge en påföljd.

Vid tillämpningen av andra stycket ska, om det är fråga om en överträdelse enligt första stycket 4, de omständigheter som anges i 8 § beaktas.

5 § Om ett fastighetsmäklarföretag inte längre uppfyller villkoret för registrering i 2 kap. 9 § 3 på grund av att en person som ingår i mäklarföretagets ledning har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga mäklarföretaget att göra rättelse.

Om fastighetsmäklarföretaget inte längre uppfyller villkoret på grund av att någon som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga innehavaren att avyttra så stor del av andelarna i företaget att innehavet därefter inte är kvalificerat.

Om ett föreläggande enligt första eller andra stycket inte följs, får Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för fastighetsmäklarföretaget.

Sanktionsavgift och sanktionsföreläggande vid överträdelse av penningtvätsreglerna

Sanktionsavgift mot fastighetsmäklare eller fastighetsmäklarföretag

6 § Om Fastighetsmäklarinspektionen ger en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag en varning eller erinran för en överträdelse enligt 4 § första stycket 4, får inspektionen även besluta att fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarföretaget ska betala en sanktionsavgift.

Ingripande mot personer i fastighetsmäklarföretagets ledning

7 § Om ett registrerat fastighetsmäklarföretag överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen, får Fastighetsmäklarinspektionen besluta om ingripande mot en person som ingår i mäklarföretagets ledning.

Ingripande enligt första stycket får bara beslutas om överträdelsen är allvarlig, upprepad eller systematisk och personen i fråga uppsåtlig eller av grov oaktsamhet har orsakat överträdelsen.

Ingripandet ska avse

1. att personen i fråga inte får inneha en sådan befattning som avses i första stycket i ett registrerat fastighetsmäklarföretag under lägst tre år och högst tio år, eller

2. sanktionsavgift.

Omständigheter som ska beaktas

8 § Vid tillämpningen av 6 och 7 §§ ska hänsyn tas till hur allvarlig överträdelsen är och hur länge den har pågått. Särskild hänsyn ska tas till skador som har uppstått och graden av ansvar.

I försvårande riktning ska det beaktas om fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarfirmen tidigare har begått en överträdelse eller om personen i mäklarfirmens ledning tidigare har orsakat en sådan överträdelse.

I förmildrande riktning ska det beaktas om

1. fastighetsmäklaren, fastighetsmäklarfirmen eller personen i fastighetsmäklarfirmens ledning i väsentlig utsträckning genom ett aktivt samarbete har underlättat utredningen, och

2. mäklaren eller mäklarfirmen snabbt upphört med överträdelsen eller personen i mäklarfirmens ledning snabbt verkat för att överträdelsen ska upphöra, sedan den anmälts till eller påtalats av Fastighetsmäklarinspektionen.

Sanktionsavgiftens storlek

9 § En sanktionsavgift enligt 6 eller 7 § ska som högst fastställas till det högsta av

1. två gånger den vinst som gjorts till följd av överträdelsen, om beloppet går att fastställa, eller

2. ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro.

En sanktionsavgift enligt 6 § får inte bestämmas till ett lägre belopp än 5 000 kronor.

Vid bestämmande av sanktionsavgiftens storlek ska särskild hänsyn tas till sådana omständigheter som anges i 8 §, samt till den berördes finansiella ställning och, om det går att fastställa, den vinst som gjorts till följd av överträdelsen.

Sanktionsföreläggande

10 § Beslut om ingripande enligt 7 § tas upp av Fastighetsmäklarinspektionen genom sanktionsföreläggande.

Ett sanktionsföreläggande innebär att personen föreläggs att inom viss tid godkänna en sanktion som är bestämd till tid eller belopp.

När föreläggandet har godkänts, gäller det som ett domstolsavgörande som har fått laga kraft. Ett godkännande som görs efter den tid som angetts i föreläggandet är utan verkan.

11 § Ett sanktionsföreläggande ska innehålla uppgifter om

1. den person som föreläggandet avser,
2. överträdelsen och de omständigheter som behövs för att känneteckna den,
3. de bestämmelser som är tillämpliga på överträdelsen, och
4. den sanktion som föreläggs personen.

Föreläggandet ska också innehålla en upplysning om att en ansökan om sanktion kan komma att ges in till domstol, om föreläggandet inte godkänns inom den tid som anges i föreläggandet.

12 § Om ett sanktionsföreläggande inte har godkänts inom angiven tid, får Fastighetsmäklarinspektionen ansöka till Förvaltningsrätten i Karlstad om att en sanktion ska beslutas. Vid domstolens prövning av ansökan tillämpas det som föreskrivs i 7–9 §§.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

13 § Ett beslut om sanktionsföreläggande enligt 10 § förfaller, om det inte har delgetts den som sanktionen riktas mot inom två år från den tidpunkt då överträdelsen inträffade. I ett sådant fall får inte heller någon sanktion enligt 12 § första stycket beslutas.

Verkställighet av sanktionsavgift

14 § I fråga om verkställighet av sanktionsavgift tillämpas 7 kap. 21–23 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

En sanktionsavgift enligt 6 eller 7 § tillfaller staten.

Ingripande mot oregistrerade fastighetsmäklarfirmor

15 § Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga ett fastighetsmäklarfirmor som är skyldigt att vara registrerat enligt 2 kap., men inte är det, att ansöka om registrering eller, när det finns särskilda skäl för det, att upphöra med verksamheten. Ett föreläggande att upphöra med verksamheten får förenas med vite.

Om det är osäkert ifall ett firmor är skyldigt att vara registrerat, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga firmoret att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som inspektionen behöver för att bedöma om så är fallet.

Vissa bestämmelser om beslut

16 § Innan Fastighetsmäklarinspektionen på grund av en inträffad omständighet beslutar att återkalla registreringen för en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarfirmor enligt 4 § första stycket eller 5 § tredje stycket, får inspektionen besluta om disciplinpåföljd enligt 4 §, sanktionsavgift enligt 6 § eller sanktionsföreläggande enligt 10 § på grund av en annan omständighet.

Innan Fastighetsmäklarinspektionen beslutar att avregistrera en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarfirmor med anledning av en ansökan från mäklaren eller mäklarfirmoret, får inspektionen besluta om motsvarande åtgärder som anges i första stycket.

17 § Fastighetsmäklarinspektionen, eller efter överklagande domstol, får bestämma att ett beslut om återkallelse enligt 4 § första stycket eller 5 § tredje stycket eller om föreläggande att upphöra med verksamheten enligt 15 § första stycket ska gälla omedelbart.

Straffansvar

18 § Den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot det som föreskrivs i 2 kap. om fastighetsmäklares skyldighet att vara registrerad döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

5 kap. Överklagande och bemyndiganden

Överklagande av Fastighetsmäklarinspektionens beslut

1 § Fastighetsmäklarinspektionens beslut enligt denna lag får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Inspektionens beslut om sanktionsföreläggande enligt 4 kap. 10 § får dock inte överklagas.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Bemyndiganden

2 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. sådan försäkring för skadeståndsansvar som avses i 2 kap. 8 § 3, och
2. vilka krav som ska gälla i fråga om utbildning enligt 2 kap. 8 § 4.

3 § Regeringen får meddela föreskrifter om avgifter enligt denna lag.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2021.

2. Genom lagen upphävs fastighetsmäklarlagen (2011:666).

3. Registrering som har skett enligt den upphävda lagen gäller fortfarande. En fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare enligt den upphävda lagen har dock inte rätt att bedriva annan verksamhet än vad en fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedling har rätt till.

4. Ett fastighetsmäklarföretag, som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som omfattas av kravet på registrering enligt lagen och som senast den 1 januari 2022 ansöker om registrering, får fortsätta att bedriva verksamheten utan att vara registrerat till dess att beslutet i registreringsfrågan har fått laga kraft.

5. En fastighetsmäklare, som vid lagens ikraftträdande – i enlighet med den upphävda lagens krav – bedriver verksamhet som enligt den nya lagen kräver registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling och som senast den 1 januari 2022 ansöker om sådan registrering eller om fullständig registrering, får fortsätta att bedriva verksamheten till dess att beslutet i registreringsfrågan har fått laga kraft.

6. En fastighetsmäklare, som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som enligt lagen kräver registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling, får registreras i den kategorin utan att uppfylla kravet på utbildning i 2 kap. 8 § 4 och de föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, om han eller hon vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver och har haft rätt att bedriva yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

7. Den upphävda lagen gäller fortfarande i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

8. Den upphävda lagen gäller fortfarande för överträdelser som har inträffat före ikraftträdandet.

På regeringens vägnar

STEFAN LÖFVEN

MORGAN JOHANSSON
(Justitiedepartementet)