

Stadgar och Etiska Regler



Historik

- 1919 bildades Svenska EgendomsmäklareFöreningen.
- 1934 bildades Sveriges Fastighetsmäklares Riksförbund, Förening u.p.a. (SFR).
- 1940 bildades Sveriges Fastighetsmäklares Riksförening u.p.a. genom en sammanslagning av ovan nämnda två föreningar och sammanslogs i sin tur med Riksföreningen Sveriges Auktoriserade Fastighetsmäklare u.p.a. bildad 1948, och tog namnet Sveriges Fastighetsmäklares Riksförbund (SFR).
- 1968 ändrades namnet till Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund (AFR).
- 1984 ändrades namnet till Sveriges Fastighetsmäklarsamfund (Mäklarsamfundet).

Reviderade vid Mäklarsamfundets årsmöte 2017-06-02

Mäklarsamfundets Stadgar

§ 1 Mäklarsamfundets firma

Mäklarsamfundets firma är Sveriges Fastighetsmäklarsamfund, med förkortningen Mäklarsamfundet.

§ 2 Uppgift och ändamål

Mäklarsamfundets mission är:

Mäklarsamfundet enar och skapar förutsättningar för fler och goda affärer för Sveriges fastighetsmäklare.

Mäklarsamfundet värnar om alla medlemmars lika värde och ska ställa samma krav på och erbjuda samma förmåner till alla anslutna fastighetsmäklare och mäklarföretag/-kedjor.

Mäklarsamfundets vision är:

Att alla, tryggt och enkelt, ska kunna flytta när de vill och behöver.

Mäklarsamfundets uppdrag och ändamål är att tillvarata medlemmarnas intressen genom att:

aktivt driva opinionsbildning och därigenom säkerställa bästa möjliga branschvillkor och högsta möjliga anseende för fastighetsmäklaren;

aktivt driva branschutveckling och därigenom främja en ständig utveckling för hela branschen;

tillhandahålla service och tjänster såsom bland annat juridisk service och utbildning.

§ 3 Mäklarsamfundets säte och räkenskapsår

Mäklarsamfundet har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

Mäklarsamfundets verksamhetsår är 1 januari – 31 december.

§ 4 Förvärv av fast egendom

Mäklarsamfundet kan förvärva och äga fast egendom.

§ 5 Medlem

Medlem i Mäklarsamfundet är fysisk person som enligt nedan antas som

1. Ledamot (ledamot och seniorledamot),
2. Fastighetsmäklarassistent,
3. Aspirant eller passiv ledamot.

Med medlemskap följer skyldighet att ingå som medlem i någon av Mäklarsamfundets kretsar.
Se även § 6 Kretsar.

Medlem enligt kategori 1 ovan intar en särställning genom sitt krav på registrering hos Fastighetsmäklarinspektionen som fastighetsmäklare.

Röstberättigad är endast medlem enligt kategori 1. Rösträtten regleras i § 18.

§ 6

Kretsar

Krets är en ideell förening som verkar för Mäklarsamfundet på lokal nivå och inom nedan angivna områden. Krets ska anta stadgar, som för att bli gällande ska godkännas av Mäklarsamfundets styrelse. Målsättning för kretsarna beslutas av Mäklarsamfundets årsmöte.

Ledamot, seniorledamot, fastighetsmäklarassistent och aspirant i Mäklarsamfundet enligt § 5 ska också vara ansluten till den krets inom vars område han eller hon bedriver sin huvudsakliga verksamhet. Passiv ledamot, enligt samma paragraf, ska vara ansluten till den krets inom vars område han eller hon är bosatt. Mäklarsamfundets styrelse äger efter ansökan medge att denne ska tillhöra annan krets.

Medlem i mäklarföretag/-kedja med fler än 100 medlemmar verksamma under samma varumärke kan begära utträde ur kretsen för att i stället företrädas av superdelegat. Se även § 18 Mäklarsamfundets årsmöte/röstprocess vid årsmöte.

Inom Mäklarsamfundet verkar följande geografiska kretsar:

Västsvenska kretsen

omfattande Västra Götalands och Hallands län;

Norrlandskretsen

omfattande Gävleborgs län, Dalarnas län, Norrbottens län, Västerbottens län, Västernorrlands län och Jämtlands län;

Skånekretsen

omfattande Skåne län;

Småland/Blekingekretsen

omfattande Kronobergs län, Kalmar län, Blekinge län och Jönköpings län;

Stockholmskretsen

omfattande Stockholms län, Gotlands län och Uppsala län;

Mellansvenska kretsen

omfattande Södermanlands län, Östergötlands län, Värmlands län, Västmanlands län och Örebro län.

§ 7 Medlemskap

7.1 Ledamot

Till ledamot kan, efter Mäklarsamfundets beslut enligt § 7.8, antas av Fastighetsmäklarinspektionen registrerad fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklaren ska ha inflytande över den av honom bedrivna verksamheten och yrkessituationen, så att han självständigt kan besluta om sitt förmedlingsarbete och härigenom kan utföra detta i enlighet med Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler.

Benämningen på ledamot är "Ledamot Mäklarsamfundet". Ledamots titel är "Fastighetsmäklare" och får ej kombineras med "diplomerad" eller liknande utan endast i kombinationen registrerad fastighetsmäklare. Titeln "Fastighetsmäklare" får dock kombineras med annan yrkesbenämning eller titel, förvärvat genom utbildning, t.ex. värderingsman, jur. kand., byggnadsingenjör etc. Ledamot får också kalla sig "Ledamot Mäklarsamfundet", även om detta inte är en titel i egentlig mening.

7.2 Fastighetsmäklarassistent

Person som med godkännande genomgått Mäklarsamfundets fastighetsmäklarassistentutbildning kan antas som fastighetsmäklarassistent.

Fastighetsmäklarassistent äger rätt att närvara på möten och har därvid yttranderätt, men ej rösträtt.

Assistent som erhåller registrering som fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarinspektionen ska innan denne övergår till yrkesverksamhet som fastighetsmäklare ansöka om ledamotskap i Mäklarsamfundet eller begära sitt utträde. Om så ej sker kan denne anmodas att inkomma med ansökan och annars komma att uteslutas ur Mäklarsamfundet.

Fastighetsmäklarassistent bör arbeta i enlighet med en av Mäklarsamfundet utarbetad rekommendation och får inte i något sammanhang utge sig för att vara fastighetsmäklare.

7.3 Aspirant

Person som studerar till fastighetsmäklare eller fastighetsmäklarassistent kan antas som aspirant.

Efter avslutad utbildning upphör anslutningen till Mäklarsamfundet. För personlig anslutning efter utbildning krävs sedvanlig ansökan.

Aspirant äger rätt att närvara på möten och har därvid yttranderätt, men ej rösträtt.

7.4 Seniorledamot

Den som varit ledamot minst 15 år, och tidigast under det år han/hon fyller 65 år, är registrerad fastighetsmäklare och driver fastighetsförmedling endast i ringa omfattning kan efter ansökan beviljas seniorledamotskap. Seniorledamotskap kan också beviljas den som varit ledamot minst 5 år och erhåller sjukersättning på grund av nedsatt arbetsförmåga som orsakats av medicinska skäl. Upphör sjukersättningen återgår medlemmen som ledamot.

För seniorledamotskap gäller samma regler som för ledamot. Nedsättning av ordinarie serviceersättningar erhålls med 50 procent.

7.5 **Passiv ledamot**

Passiv ledamotskap kan beviljas den som tidigare varit ledamot i Mäklarsamfundet och inte längre är registrerad som fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarinspektionen.

Den passive ledamoten äger rätt att närvara på möten och har därvid yttranderätt, men ej rösträtt.

Passiv ledamot betalar endast en administrativ årlig avgift som fastställs av Mäklarsamfundets styrelse. Passiv ledamot får ej använda Mäklarsamfundets emblem.

7.6 **Deltidsledamotskap**

Deltidsledamotskap kan efter ansökan beviljas den ledamot som under året tar ut längre sammanhängande föräldraledighet. Deltidsledamotskap kan endast beviljas för den tid föräldrapenning erhålls. Upphör föräldrapenningen återgår medlemmen som ledamot.

För deltidsledamot gäller samma regler som för ledamot. Nedsättning av ordinarie serviceersättning erhålls med 50 procent.

7.7 **Hedersledamot**

Till hedersledamöter kan kallas synnerligen förtjänta ledamöter av Mäklarsamfundet ävensom utomstående personer, vilka på ett förtjänstfullt sätt verkat för fastighetsmäklaryrkets bästa.

Hedersledamot ska tilldelas diplom samt hedersledamotstecken. Förslag om hedersledamotskap framläggs av styrelsen och beslut fattas på ordinarie årsmöte.

7.8 **Inträde**

7.8.1 Ansökan om medlemskap i Mäklarsamfundet ska ske på det sätt och på ansökningsblankett som fastställs av styrelsen.

7.8.2 Ansökan om inträde ska behandlas inom 25 arbetsdagar från det att ansökan inkommit. Beslut om antagande kan delegeras. Vid delegation kan Mäklarsamfundets styrelse ompröva beslut om inträde och sådan begäran ska ha inkommit inom fyra veckor från det att beslutet utsänts.

7.8.3 Som inträdesdag räknas den dag då ansökan godkänns.

7.8.4 Medlem som uteslutits enligt § 8 kan, då omständighet som föranlåtit uteslutningen ändrats, ansöka om återinträde i Mäklarsamfundet. Om uteslutningen skett på grund av disciplinära skäl kan ansökan om återinträde nekas om det förflutit kortare tid än ett år efter uteslutningen.

7.9 **Utträde**

7.9.1 Vill medlem inte längre kvarstå i Mäklarsamfundet ska skriftlig och av den utträdande undertecknad anmälan göras till Mäklarsamfundet. Utträde beviljas normalt löpande under året och gäller från den dag då beslutet fattats, eller om så begärs vid årets utgång. Anmälan ska dock ha inkommit till Mäklarsamfundet senast den 1 december för att utträde ska kunna beviljas fr.o.m. den 1 januari påföljande år.

Inkommer anmälan om utträde efter den 1 december föreligger skyldighet att för påföljande år erlægga samtliga avgifter som anges i § 7.10.1. Utträde utan ansökan beviljas endast den som senast den 31 december avregistreras av Fastighetsmäklarinspektionen.

Utträdande är förpliktigad att inte använda Mäklarsamfundets emblem från den dag då utträde beviljats.

7.9.2 Utträde beviljas normalt utan dröjsmål. Beträffande skyldighet avseende årsavgift och serviceersättningar se § 7.10.

Medlem som anmälts till Mäklarsamfundet eller någon av Mäklarsamfundets nämnder kan inte beviljas utträde förrän ärendet slutligt behandlats. Skyldighet som ålagts medlemmen innan utträdet beviljats kvarstår även efter utträdet eller uteslutningen. Kommer ett begärt utträde att fördröjas enligt denna punkt ska inte nya årsavgifter eller serviceersättningar debiteras.

7.10 **Avgifter, ersättningar m.m.**

7.10.1 Medlem ska erlægga årsavgift till Mäklarsamfundet, vilket belopp beslutas vid årsmöte för närmast efterkommande kalenderår. Av denna årsavgift tillfaller viss del kretsarna.

Medlem ska erlægga serviceersättningar, innefattande avgift för alternativ tvistlösning, eller andra kostnader, som Mäklarsamfundet anger och beslutar, till Mäklarsamfundet, Mäklarsamfundets bolag eller annat bolag som Mäklarsamfundet anger.

7.10.2 Årsavgift och serviceersättningar m.m. för löpande år ska erläggas senast den 31 januari samma år.

7.10.3 Den som beviljas medlemskap under första halvåret ska erlægga hel årsavgift och serviceersättningar. Den som beviljas medlemskap under andra halvåret erlägger halv årsavgift respektive serviceersättningar.

Löpande årsavgift och serviceersättningar är helårsbundet till kalenderår. Den som är ansluten till Mäklarsamfundet vid årets ingång är skyldig att erlægga alla avgifter och ersättningar för det innevarande kalenderåret.

Vid utträde eller uteslutning upphör inte betalningsskyldighet, utan den som utgått som medlem eller uteslutits är skyldig att betala beslutade avgifter, ersättningar och premier för det kalenderår, under vilket utträde eller uteslutning skett, även om dessa inte debiterats eller erlagts vid tidpunkten för medlemskapets upphörande. Ej heller återbetalas avgifter, ersättningar, premier eller del i Mäklarsamfundets behållning eller tillgångar.

7.11 **Medlems skyldigheter**

Medlem

7.11.1 *Krav på mäklaren vid utförande av mäklartjänsten*

- 7.11.1.1 ska vara aktivt verksam fastighetsmäklare
- 7.11.1.2 ska besöka förmedlingsobjektet före eller i anslutning till att förmedlingsuppdraget ingås
- 7.11.1.3 ska föra förteckning över mottagna uppdrag
- 7.11.1.4 ska i tio år efter tillträdesdag bevara alla handlingar som är relevanta för att följa förmedlingens förlopp
- 7.11.1.5 ska följa i lag föreskriven bokföringsskyldighet och för branschen gällande lagar och förordningar samt
- 7.11.1.6 ska iaktta tystnadsplikt beträffande klienters ekonomiska och personliga förhållanden

7.11.2 *Formalia medlemskap*

- 7.11.2.1 ska iaktta redbarhet och skicklighet i sin yrkesutövning
- 7.11.2.2 ska på det sätt Mäklarsamfundet beslutar till Mäklarsamfundet, eller det bolag Mäklarsamfundet delegerat beslutanderätten till, inbetala fastställda avgifter, ersättningar och försäkringspremier m.m. enligt § 7.10.1
- 7.11.2.3 ska inom föreskriven tid besvara skrivelser från Mäklarsamfundet samt från Fastighetsmäklarinspektionen, domstolar, nämnder och andra myndigheter
- 7.11.2.4 ska lämna underlag till statistiska uppgifter som Mäklarsamfundet finner nödvändiga
- 7.11.2.5 ska årligen genomgå två av Mäklarsamfundet godkända utbildningar
- 7.11.2.6 ska på begäran inkomma med revisorsintyg utvisande att klientmedel skötts på föreskrivet sätt
- 7.11.2.7 ska efterfölja av Mäklarsamfundet och krets utfärdade stadgar och etiska regler
- 7.11.2.8 ska följa beslut i Mäklarsamfundets nämnder
- 7.11.2.9 ska medverka vid prövning i den nämnd för alternativ tvistlösning som godkänts enligt lag och, om inte medlemmens försäkringsgivare beslutar annorlunda, följa tvistlösnings-nämndens beslut
- 7.11.2.10 ska följa av Mäklarsamfundet fattade beslut och rekommendationer

7.11.3 *Kollegialitet*

- 7.11.3.1 ska respektera annan medlems uppdrag när denne arbetar med ensamrätt
- 7.11.3.2 ska bedriva sin yrkesutövning på sådant sätt att han/hon undviker att motsättningar uppstår gentemot kollega och dela med sig av sin yrkeskunskap och erfarenhet
- 7.11.3.3 ska som kompanjon eller anställd, vid övergång till kollegas eller egen verksamhet, visa särskild hänsyn till tidigare samarbete
- 7.11.3.4 ska vid samarbete i förmedlingsfråga, för undvikande av framtida tvist, bestämma fördelningen av provisionen i samband med att överenskommelse träffas om samarbetet. En provisionstvist medlemmar emellan får ej belasta uppdragsgivaren, som aldrig ska få betala mer än en provision för utfört försäljningsuppdrag.

§ 8 Erinran, varning eller uteslutning

- 8.1 Disciplinnämnden kan besluta tilldela medlem erinran, varning eller utesluta vederbörande
- a – om denne åsidosatt Mäklarsamfundets stadgar;
 - b – om denne åsidosatt Mäklarsamfundets etiska regler;
 - c – om denne skadat Mäklarsamfundets rykte;
 - d – om denne uttalat sig offentligt nedsättande om fastighetsmäklarkåren eller kollega;
 - e – om denne inte i rätt tid betalat fastställda årsavgifter och serviceersättningar samt andra särskilt beslutade och utdebiterade avgifter eller försäkringspremier m.m. enligt § 7.10.1;
 - f – om denne inte längre uppfyller de krav som uppställs i Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler.
- 8.2 Innan ärende prövas i Disciplinnämnden ska nämnden skriftligen underrätta medlem om vad som läggs vederbörande till last med föreläggande att inom viss tid inkomma med förklaring. Ärende behöver inte kommuniceras om detta bedöms som uppenbart onödigt, t ex avseende bristande betalningsskyldighet. Föreläggande kan utsändas i brev under den adress som senast anmälts till Mäklarsamfundet. Efter den utsatta tidens utgång ska nämnden uppta ärendet till prövning i sak.
- 8.3 Disciplinnämndens beslut och de skäl som föranlett beslutet ska omedelbart utsändas till vederbörande.
- 8.4 Den som är ansluten till Mäklarsamfundet som medlem utesluts
- a – om denne inte i rätt tid betalat fastställda årsavgifter och serviceersättningar samt andra särskilt beslutade och utdebiterade avgifter eller försäkringspremier m.m. enligt § 7.10.1;
Dock må styrelsen vid synnerliga skäl besluta om dispens för viss tid.
 - b – om vederbörande ej längre uppfyller de krav som uppställs i § 7.
- Den som utträtt eller uteslutits förlorar rätten till andel i Mäklarsamfundets tillgångar.

§ 9 Användande av Mäklarsamfundets emblem

Rätten att använda Mäklarsamfundets emblem är personlig för marknadsföring av medlemskap i Mäklarsamfundet.

Detaljregler om hur emblemet får användas grafiskt i trycksaker etc. utformas av Mäklarsamfundets styrelse.

9.1 Personligt användande av Mäklarsamfundets emblem

Rätten till personligt användande av Mäklarsamfundets emblem tillkommer endast medlem enligt kategori 1, Ledamot och 2, fastighetsmäklarassistent (§§5.1 och 5.2).

Rätten att använda Mäklarsamfundets emblem upphör omgående då ledamot beviljats utträde eller uteslutits.

Medlem som antagits som fastighetsmäklarassistent har rätt att använda Mäklarsamfundets emblem på eget visitkort. På visitkortet ska då anges titeln fastighetsmäklarassistent.

§ 10 Nämnder

10.1 *Disciplinnämnd*

Mäklarsamfundet ska ha en disciplinnämnd, som har att bedöma om medlem i sin yrkesutövning eller på annat sätt brutit i sina förpliktelser, brutit mot Mäklarsamfundets etiska regler, stadgar eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem.

Disciplinnämnden kan även uttala sig om god fastighetsmäklarsed och de krav som mäklarlagen ställer på fastighetsmäklare.

Medlem, vars ärende ska behandlas i nämnden, ska skriftligen informeras om när och var ärendet ska tas upp till behandling. Denne ska beredas tillfälle att personligen infinna sig på mötet för att själv få framlägga sin syn på ärendet samt stå till förfogande för eventuella frågor från nämnden. Ärende behöver inte kommuniceras om detta bedöms som uppenbart onödigt, t ex då medlem brutit i sina betalningsskyldigheter.

Disciplinnämnden kan, då skäl härtill föreligger, besluta om erinran, varning eller uteslutning. Beslut översändes i brev och anses mottagaren tillhanda fjorton dagar efter poststämpelns datum. Utesluten medlem är förpliktad att inte i något sammanhang använda Mäklarsamfundets emblem.

Disciplinnämndens beslut kan inte överklagas.

Disciplinnämnden består av ledamöter och ersättare i Mäklarsamfundets styrelse. Regler för Disciplinnämndens verksamhet föreslås av Mäklarsamfundets styrelse och beslutas på Mäklarsamfundets årsmöte genom särskilt reglemente.

§ 11 Tvister

Tvister om skadestånd och nedsättning av provision där medlem är part ska på begäran av konsument prövas av godkänd nämnd för alternativ tvistlösning. Mäklarsamfundet ska delta i driften av en branschgemensamt driven nämnd för alternativ tvistlösning. Nämndens sammansättning och verksamhetens utformning fastställs genom särskilda för nämnden gällande stadgar.

För att undvika tvister i provisionsärenden mellan medlemmar rekommenderas medlemmen efterfölja Mäklarsamfundets anvisningar.

Kan två eller flera medlemmar ej enas vid tvist om samma provision, äger en av dem rätt att begära avgörande genom den gemensamma tvistlösningsnämnden att såsom skiljenämnd avgöra tvisten. Parterna är efter skiljebeslut förpliktade att följa detta. Kostnader för skiljenämnd omfattas av avgiften till tvistlösningsnämnden.

§ 12 Offentliga utlåtanden

I angelägenheter av betydelse, som berör Mäklarsamfundet får annan än ordföranden och vice ordföranden i Mäklarsamfundet icke offentligt uttala sig. Styrelsen äger dock medge undantag från denna bestämmelse.

§ 13 Firmateckning

Föreningens firma tecknas på det sätt som styrelsen beslutar.

§ 14 Mäklarsamfundets styrelses sammansättning

Mäklarsamfundets förvaltning handhas av en styrelse, bestående av ordföranden i Mäklarsamfundet, vice ordförande och därutöver högst fem (5) ledamöter. För dessa ska finnas en (1) ersättare.

Vid utseende av personer till styrelsen ska en så allsidig sammansättning som möjligt eftersträvas.

Ordförande, vice ordförande och övriga ledamöter väljs på två år. Ordförande och två (2) ledamöter väljs jämna år, medan vice ordförande och tre (3) ledamöter väljs ojämna år. Avgår någon i förtid kan fyllnadsval ske på ett (1) år. Ersättare väljs för två (2) år.

§ 15 Styrelsesammanträde i Mäklarsamfundet

15.1 Styrelsen sammanträder på kallelse av ordföranden, eller om minst tre ordinarie ledamöter skriftligen så begär. Styrelsen är beslutför då minst hälften av ledamöterna samt ordföranden eller vice ordföranden är närvarande.

15.2 Styrelsens sammanträden ska protokollföras. Vid varje sammanträde ska finnas dagordning. Varje protokoll ska justeras av minst en ledamot, jämte mötesordföranden. Förda protokoll ska tillställas revisorerna för kännedom och finnas tillgängliga för medlemmarna på extranät.

Ersättare äger yttranderätt på styrelsesammanträde och rösträtt endast då ersättaren ersätter ordinarie ledamot.

15.3 Beslut i andra ärenden än sådana som angivits i kallelse får endast avgöras av enig styrelse. Styrelseledamot som är förhindrad att närvara vid sammanträde ska omedelbart underrätta Mäklarsamfundet.

Vid omröstning äger varje styrelseledamot eller för ledamot tjänstgörande ersättare en (1) röst. Röstning genom fullmakt får ej ske. Vid lika röstetal har mötesordföranden utslagsröst.

15.4 Styrelseärenden kan även avhandlas per post eller telefon samt avgöras genom skriftlig omröstning. Beslut, som därvid fattas, protokollförs och justeras av samtliga styrelseledamöter.

15.5 Arvode och kostnadsersättningar till ordförande, vice ordförande, ledamöter och ersättare beslutas av Mäklarsamfundets årsmöte. För ordinarie styrelseledamot och ersättare utgår reseersättning för nödvändiga resor i samband med uppdraget.

§ 16 Mäklarsamfundets styrelses åligganden

Vid utövandet av sin förvaltningsuppgift åligger det styrelsen bland annat att:

16.1 företräda Mäklarsamfundet gentemot myndigheter och andra utomstående;

16.2 övervaka stadgarnas efterlevnad samt bevaka och främja Mäklarsamfundets anseende;

- 16.3 övervaka Mäklarsamfundets ekonomiska angelägenheter, vilka räkenskaper ska avslutas för räkenskapsåret 1 januari – 31 december, samt upprätta förvaltningsberättelse, vilken jämte räkenskaperna ska överlämnas till revisorerna före den 1 maj;
- 16.4 företräda Mäklarsamfundet som ägare och besluta i alla ärenden där ej annat särskilt angivits i dessa stadgar;
- 16.5 på begäran, då anledning därtill föreligger, avge utlåtande om praxis inom fastighetsmäklarbranschen eller om andra frågor av intresse för yrket;
- 16.6 besluta om arvoden och ersättning till andra än styrelseledamot och ersättare för dessa, samt att
- 16.7 upprätta förteckning över Mäklarsamfundets funktionärer. Förteckningen bör snarast delges ledamöterna i Mäklarsamfundet.
- 16.8 Styrelsen ska informera om angelägenhet som ska behandlas på efterföljande årsmöte och kan inhämta kretsstyrelsens och superdelegats yttrande.
- 16.9 Styrelsen ska upprätta förslag till målsättning för det kommande verksamhetsåret. Styrelsen ska kalla Branschrådet till möte varje år i februari eller mars för diskussion om målsättning och andra branschangelägenheter. Krets eller medlem kan till årsmötet motionera om ändringar i målsättningen. Målsättning för Mäklarsamfundet beslutas på årsmötet.

§ 17 Revisorer

- 17.1 För granskning av Mäklarsamfundets styrelsens förvaltning utses vid ordinarie årsmöte ett av Revisorsnämnden registrerat revisionsbolag med en huvudansvarig, auktoriserad eller godkänd, revisor för en mandatperiod om fyra år.

Därutöver utses vid ordinarie årsmöte en lekmanarevisor samt en ersättare för denne bland Mäklarsamfundets ledamöter. Lekmanarevisorn ska granska, förutom styrelsens förvaltning, att Mäklarsamfundets styrelse uppfyllt den målsättning som beslutats vid föregående årsmöte.

- 17.2 Revisorerna ska senast den 1 maj årligen avge skriftlig berättelse över verkställd granskning av förvaltningen.

§ 18 Mäklarsamfundets årsmöte

Mäklarsamfundet sammanträder till årsmöte under maj eller juni månad varje år samt extra årsmöte, då styrelsen så finner påkallat eller då minst en tiondel (1/10) av samtliga i Mäklarsamfundet röstberättigade medlemmar enligt § 5 skriftligen hemställer därom.

Rätt att närvara vid Mäklarsamfundets årsmöte äger medlemmar enligt § 5, anställda i medlemsföretag, anställda i Mäklarsamfundet och dess dotterbolag samt utomstående personer som särskilt beviljas närvarorätt vid varje årsmötesförhandling.

- 18.1 ***Röstprocess vid årsmöte***

Vid årsmöte har alla röstberättigade medlemmar enligt § 5 en röst och den kan användas på tre sätt:

Egen röst: Medlem kan aktivt välja att använda sin egen röst på årsmötet genom fysiskt deltagande. Medlem ska meddela Mäklarsamfundet senast 14 dagar innan årsmöte eller senast 7 dagar innan extra årsmöte att man kommer närvara och använda sin egen röst.

Kretsdelegat: Kretsens årsmöte har att utse kretsdelegater som har att rösta för kretsens medlemmar, exklusive dem som valt att använda sin egen röst. Kretsen utser 1 delegat per varje påbörjat 30-tal röstberättigade medlemmar i kretsen. Krets har som minimum 2 delegater, oavsett antal medlemmar i kretsen. Kretsdelegat kan också få värva röster genom max 2 fullmakter från andra kretsdelegater = max 90 röster på årsmötet. Kretsens röstandel vid årsmötet begränsas dock till 25% av det vid årsmötet ingående justerade rösteunderlaget. Mäklarsamfundet ska senast 20 dagar innan årsmöte eller senast 10 dagar innan extra årsmöte erhålla uppgift om vilka personer som utsetts till kretsdelegater.

Superdelegat: Mäklarföretag/-kedjor med fler än 100 medlemmar kan genom centralt beslut välja att utse företrädare att rösta för de medlemmar som valt att lämna sin röst till annan som arbetar under samma varumärke. Detta förutsatt att medlemmen inte själv valt att använda sin egen röst eller företräds av kretsen. Varje företrädare får rösta för maximalt 90 medlemmar. Superdelegatens röstandel vid årsmötet begränsas dock till 25% av det vid årsmötet ingående justerade rösteunderlaget. Mäklarsamfundet ska senast 20 dagar innan årsmöte eller senast 10 dagar innan extra årsmöte erhålla uppgift om vem/vilka personer som utsetts till företrädare för superdelegaten.

Antal röstberättigade medlemmar fastställs per den 1 januari för kommande tolv månadersperiod.

18.2 **Valkommitté**

Valkommittén utses på årsmöte och ska bestå av tre (3) personer, av vilka en (1) ska vara sammankallande. Nyval av en (1) ledamot samt sammankallande ska ske vid varje årsmöte för att få kontinuitet.

Vid utseende av personer i Valkommittén ska en så allsidig sammansättning som möjligt eftersträvas.

Valkommitténs uppgift är att förbereda de personval som ska ske på årsmötet och på årsmötet lämna namnförslag på personer till ordförande, vice ordförande och övriga ledamöter samt ersättare i Mäklarsamfundets styrelse för en mandatperiod om två år, där majoriteten av styrelsen ska bestå av ledamöter i Mäklarsamfundet, samt lekmannarevisor och dennes ersättare för en mandatperiod om ett år. Valkommittén har också att föreslå revisionsbolag med huvudansvarig godkänd eller auktoriserad revisor för en mandatperiod om fyra år. Ett uppdrag som styrelseledamot kan upphöra i förtid om ledamoten eller den som har utsett denna (årsmötet) begär det.

Valkommittén föreslår också personer lämpliga för andra förtroendeuppdrag inom föreningen.

18.3 **Tid och plats för årsmöte**

Om tid och plats för årsmötet och där förekommande ärenden ska Mäklarsamfundets styrelse underrätta medlemmarna genom kallelse via e-post, fax eller post minst 14 dagar före årsmötets hållande.

Ordförande att leda årsmötesförhandlingarna, utses av årsmötet.

Ärenden

Vid ordinarie årsmöte ska följande ärenden förekomma:

1. val av ordförande att leda årsmötesförhandlingarna;
2. val av sekreterare och två justeringsmän att jämte mötesordföranden justera protokollet över förhandlingarna;
3. fråga om årsmötets stadgeenliga sammankallande;
4. beslut om utomstående personers rätt att närvara vid årsmötesförhandlingarna;
5. fastställande av röstlängd;
6. genomgång av protokoll från föregående årsmöte;
7. styrelsens årsredovisning inkl förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning;
8. revisorernas berättelse;
9. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen och VD;
10. fråga om disposition av tillgängliga medel;
11. propositioner från styrelsen om stadgeändring, ändring målsättning eller etiska regler ska göras tillgängliga för medlemmarna 45 dagar före ordinarie årsmöte och 30 dagar före extra årsmöte;
12. Motioner och framställningar från vid årsmötet röstberättigad medlem, som ska ha ingivits till styrelsen senast 30 dagar före årsmöte;
13. beslut om målsättning för Mäklarsamfundets verksamhet;
14. beslut om målsättning för Mäklarsamfundets kretsars verksamhet;
15. beslut om arvoden och ersättningar till styrelse och ersättare;
16. fråga om fastställande av årsavgifter och serviceersättningar i Mäklarsamfundet;
17. bestämmande av antalet styrelseledamöter i styrelsen;
18. val av ordförande i Mäklarsamfundet (om denne står i tur att avgå);
19. val av vice ordförande i Mäklarsamfundet (om denne står i tur att avgå);
20. val av övriga ledamöter jämte ersättare (som med hänsyn till mandattiden ska väljas);
21. beslut om arvoden och ersättningar till revisorer;
22. val av revisorer;
23. val av valkommitté.

Vid årsmöte må vidare förekomma frågor, som väcks av styrelseledamöter i NEU.

Vid årsmöte må, förutom ärenden som jämlikt dessa stadgar ska behandlas, endast de på föredragningslistan förekommande ärendena upptagas till avgörande, såvida inte samtliga vid årsmötet närvarande företrädde röster annat medger.

Inför årsmöte bör tillfälle beredas Mäklarsamfundets medlemmar att avhandla samfunds- och yrkesfrågor, varom meddelande bör lämnas i kallelsen.

Styrelsens och revisorernas berättelser ska delges Mäklarsamfundets medlemmar före ordinarie årsmöte.

Omröstning

Alla ärenden ska avgöras genom öppen omröstning, såvida inte minst en femtedel (1/5) av de vid årsmötet personligen närvarande företrädde rösterna begär sluten omröstning. Ärenden som berör personval ska dock avgöras genom sluten omröstning om någon begär det.

Såsom årsmötets beslut gäller den mening som erhållit högsta röstetal. Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av Mäklarsamfundets ordförande, utom vid val då lotten avgör. För beslut om ändring av stadgarna erfordras att förslaget biträds av minst två tredjedelar (2/3) av de avgivna rösterna för eller emot förslaget. Nedlagda eller blanka röster räknas ej som avgivna.

18.6 **Jäv**

Styrelseledamot får ej delta i beslut som berör honom själv, beslut om ansvarsfrihet för förvaltningsåtgärd, för vilken han är ansvarig, eller vid val av revisorer, revisorers ersättare eller valkommitté. Valkommittén får ej föreslå medlem i kommittén till förtroendeuppdrag.

18.7 **Protokoll**

Vid årsmötet ska en sekreterare utses att föra protokoll, som efter justering ska vara tillgängligt för Mäklarsamfundets medlemmar hos sekreteraren och kopia tillställas den gamla och nyvalda styrelsens ledamöter och ersättare samt Mäklarsamfundets revisorer och dessas ersättare snarast efter förhandlingarna.

§ 19 **Stadgeändring**

Fråga om ändring av stadgarna för Mäklarsamfundet får upptas till behandling endast av årsmöte. Väcks sådant förslag av vid årsmötet röstberättigad medlem ska detta skriftligen inges till styrelsen och vara denna tillhanda senast 30 dagar före årsmötet. Sådant motion ska innehålla nuvarande lydelse, föreslagen lydelse samt motivering för ändring. Styrelsen ska hänskjuta förslaget jämte eget yttrande till årsmötet.

Styrelsen kan även avge ett eget skriftligt förslag till årsmötet. Sådant proposition ska, för att kunna upptas till behandling på årsmötet, vara medlemmarna tillhanda senast 45 dagar före årsmötet.

§ 20 **Förtjänsttecken**

Förtjänsttecken jämte diplom kan tilldelas de medlemmar i Mäklarsamfundet eller Mäklarsamfundet utomstående personer, som genom nitiskt och framgångsrikt arbete, eller på annat sätt, synnerligen gagnat Mäklarsamfundets verksamhet. Förtjänsttecknet utdelas av styrelsen.

§ 21 **Mäklarsamfundets upplösning**

Det ankommer på ordinarie årsmöte att besluta om Mäklarsamfundets upplösning. Beslut härom måste för att vara giltigt fattas vid två på varandra följande ordinarie årsmöten och biträdas av minst tre fjärdedelar (3/4) av samtliga företrädde röster.

Sedan likvidation verkställts ska behållningen användas på sätt årsmötet med i första stycket angiven majoritet beslutar.

Mäklarsamfundets Etiska Regler

Etiska regler för fastighetsmäklare, beslutade vid Mäklarsamfundets årsmöte 2011.

1. Allmänna bestämmelser

- 1.1 Fastighetsmäklaren ska iaktta fastighetsmäklarlagen, utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed.
- 1.2 Fastighetsmäklaren ska i förhållande till köpare och säljare visa objektivitet och söka att efter bästa förmåga tillvarata båda parter berättigade intressen.
- 1.3 Vid upprättandet av köpehandlingar ska fastighetsmäklaren alltid iaktta god affärssed och följa gällande lagstiftning. Köpehandlingar ska upprättas så entydigt och klart som möjligt, för undvikande av missförstånd mellan de parter som ingått avtalet.
- 1.4 Det åligger fastighetsmäklaren att på alla sätt arbeta för att främja mäklarkårens goda anseende och att fortlöpande skaffa sig erfarenhet och genomgå fortbildning, som erfordras för att kunna erbjuda allmänheten en fullgod mäklartjänst.
- 1.5 En fastighetsmäklare bör hänvisa till annan sakkunnig om det gäller en omständighet utanför fastighetsmäklarens kompetensområde.
- 1.6 En fastighetsmäklare ska i tillämpliga delar följa de internationella etiska reglerna.

2. Fastighetsmäklarens ställning gentemot allmänheten

- 2.1 I syfte att kunna lämna allmänheten uppgifter om så rättvisande marknadspriser som möjligt ska fastighetsmäklaren hålla sig väl underrättad om prisutvecklingen inom sitt verksamhetsområde.
- 2.2 Vid marknadsföring ska fastighetsmäklaren försöka ge en rättvisande bild av det salubjudna objektet. Fastighet får ej utannonseras utan uppdragsgivarens medgivande. I annons angivet pris får inte avvika från vad som överenskommit med uppdragsgivaren.
- 2.3 En fastighetsmäklare får i sin verksamhet inte diskriminera någon på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.