

## **DISCIPLINNÄMNDENS BESLUT**

**FRÅN 2006 → SENASTE BESLUT**



## Mäklarsamfundets Disciplinnämnd

Mäklarsamfundet har en disciplinnämnd, som består av ledamöterna i Mäklarsamfundets styrelse, som har att bedöma om medlem i sin yrkesutövning brutit mot Mäklarsamfundets etiska regler, stadgar eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem.

Ärenden ska före beslut beredas, varvid medlem vars sak ska behandlas ska ges tillfälle till yttrande inom viss förelagd tid. Sådan begäran om yttrande ska anses ha kommit mäklaren tillhanda om den skickas till den adress som mäklaren senast anmält till Mäklarsamfundets register. Ärende får alltid avgöras oaktat mäklaren inte avhörts när yttrande begärts enligt ovan och fristen, som minst måste vara fjorton dagar, förlöpt. Disciplinnämnden kan före prövning inhämta yttrande från den kretsstyrelse vars medlem är berörd av ärendet.

Förfrågan, påstående eller anmälan behöver inte kommuniceras om detta bedöms som uppenbart onödigt, exempelvis i ärenden där medlem brutit i sina betalningsskyldigheter och trots två påminnelser inte fullgjort sina skyldigheter.

Disciplinnämnden beslutar om påföljd i ärende som överlämnats av Auktorisationsnämnden och Ansvarsnämnden för disciplinära åtgärder.

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 förpliktigad att inte i något sammanhang använda Mäklarsamfundets emblem.

Disciplinnämndens beslut kan inte överklagas. Regler för Disciplinnämndens verksamhet föreslås av Mäklarsamfundets styrelse och beslutas på Mäklarsamfundets årsmöte genom särskilt reglemente.

Nämndens sekretariat:

Mona Ehrengart, Mäklarsamfundet, Box 1487, 171 28 Solna

Tel 08-555 00 900 - [bransch@maklarsamfundet.se](mailto:bransch@maklarsamfundet.se)

DN 1/06

(Beslut 2006-04-26)

### Fråga om rådgivning

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren har förekommit i ett TV-inslag som återger ett besök i en fastighet inför ett föregivet eventuellt förmedlingsuppdrag. Av media återgivet uttalande framgår att den i ärendet svarande fastighetsmäklaren lämnat information om grunderna för beräkning av kapitalvinst vid överlåtelse av fastighet. Det sakliga innehållet kan betecknas som tveksamt, missvisande och till viss del inkorrekt. Mäklaren har i svarsskrivelse angivit att hans uttalande "så här efteråt [känns] som felaktigt och dåligt".

### Disciplinnämndens beslut

Disciplinnämnden konstaterar att rådgivning till konsument ska vara tydlig och korrekt så att den inte lämnar tolkningsutrymme för misstanke till felaktigt agerande från fastighetsmäklaren eller kunden.

Nämnden beslutar att den rådgivning som lämnats betecknas som vårdslös och därför tilldelas fastighetsmäklaren varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

DN 2/06

(Beslut 2006-04-26)

### Fråga om irrelevant information till konsument

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

I samband med möte inför ett eventuellt förmedlingsuppdrag har den i ärendet svarande mäklaren gjort uttalanden om sin diskuterade medverkan i en TV-serie. Av det föreliggande inslaget framgår också att medverkan aldrig blev aktuell. Mäklaren vidhåller såväl i svarsskrivelse som vid framträdande inför nämnden att de lämnade uppgifterna är korrekta. I inslaget lämnas annat uttalande att mäklarens medverkan inte varit i fråga. Det kan således konstateras att uppgift står mot uppgift. Det noteras att de aktuella uttalandena inte har någon anknytning till en förmedlingssituation.

### Disciplinnämndens beslut

Fastighetsmäklaren har inte beretts tillfälle att bemöta programinslaget. Nämnden beslutar att lämna ärendet utan åtgärd.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 3/06**

**(Beslut 2006-04-26)**

**Fråga om uppgiftslämnande vid förmedling, klausul i köpekontrakt samt i annat fall uppgiftslämnande beträffande besiktning**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren har förekommit i två avsnitt i det aktuella TV-inslaget. Dels i ett inslag där mäklaren haft förmedlingsuppdrag och förmedlat en villafastighet och dels i ett inslag som återger ett besök på en fastighet inför ett föregivet eventuellt förmedlingsuppdrag.

I det första inslaget har uppstått en tvist om fel i fastighet mellan säljarna och köparna. Det kan konstateras att mäklaren inte är delaktig i tvisten eller dess uppkomst. Köparna anger dessutom att en hemmabioanläggning skulle ha ingått i köpet. Stöd för ett sådant påstående finns inte i handlingarna i ärendet eller i mäklarens objektsbeskrivning. Det kan konstateras att köparna har besiktigt fastigheten med sakkunnig efter kontraktsskrivning och att besiktningssklausulen varit en s.k. öppen klausul och att köparna efter att ha haft del av besiktningssklausulen valt att vidbliva köpet.

I det andra fallet har mäklaren uppgivit att han informerat om olika möjligheter att genomföra en överlåtelse med avseende på om besiktning ska ske av säljare eller köpare och lämplig tidpunkt för besiktning. Ett av dessa beskrivna alternativ har återgivits i inslaget som beskriver att parterna träffar avtal om besiktningssklausul och att besiktning genomförs först efter kontraktsskrivning.

Det noteras att utgångspunkten för rådgivning om besiktning alltid är de regler som angivits i Jordabalken. Avsteg från dessa regler ökar mäklarens informationsskyldighet mot såväl säljare som köpare, så att parterna är väl införstådda med avstegets innebörd och konsekvenser.

**Disciplinnämndens beslut**

Fastighetsmäklaren har inte beretts tillfälle att bemöta programinslaget.

Mot bakgrund av vad som är utrett i ärendet beslutar nämnden att lämna ärendet utan åtgärd.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 4/06**

**(Beslut 2006-04-26)**

**Fråga om budgivning och anskaffande av hyresrätt**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren har förekommit i ett TV-inslag som återger ett besök i en bostadsrätt inför ett föregivet eventuellt förmedlingsuppdrag. Vid besöket ställde journalisten, som föreställde den blivande uppdragsgivaren, de frågor som är aktuella i ärendet om budgivning och fejkade bud samt önskad hjälp med anskaffande av hyresrätt.

Av inslaget framgår att mäklaren är beredd att framställa den aktuella budsituationen mot en budgivare på annat sätt än den faktiskt reella situationen genom att ge intryck av att det finns fler budgivare. Mäklaren uppger att detta förekommer i den bedrivna verksamheten.

Av mediainslaget framgår vidare att den föregivna säljaren önskar hjälp med anskaffande av hyresrätt.

Mäklaren uppger för säljaren att kontakt finns med en person som "jobbar nära hyresvärden". Mäklaren redovisar också att det finns tidigare erfarenheter av att personen medverkat vid anskaffande av hyresrätter. Mäklaren erbjuder sig att lämna namn och telefonnummer till den aktuella personen och uppmanar säljaren att ange att kontakten skapats genom mäklarens försorg.

Direkt fråga om personen är svartmäklare besvaras inte. Det noteras att fastighetsmäklare ingår i de yrkeskategorier som särskilt enligt lag ålagts att aktivt verka mot penningtvätt och transaktioner som kan riskera att bidra till andra ekonomiska oegentligheter. Detta innebär att rekommendationer och kontaktförmedling måste bygga på förvisningen om att den verksamhet eller de personer som rekommenderas bedriver seriös och lagenlig verksamhet.

#### **Disciplinnämndens beslut**

Disciplinnämnden konstaterar att bud ska framföras såväl till spekulant som till säljaren utan tillägg, ändring, utelämnande eller förvanskning. En fastighetsmäklare får aldrig medverka i manipulerad budgivning. Nämnden konstaterar att fastighetsmäklaren inte följt dessa krav.

Disciplinnämnden konstaterar vidare att god mäklarsed kräver att fastighetsmäklaren tydligt tar avstånd från alla former av svartmäklari. Nämnden anser inte att fastighetsmäklaren på angivna områden uppfyllt de krav som kan uppställas enligt vad som redovisats ovan.

Nämnden beslutar att fastighetsmäklaren utesluts ur Mäklarsamfundet med omedelbar verkan. Mäklaren fälls i två avseenden, varvid vardera saken enligt nämndens uppfattning är så allvarlig att den föranleder uteslutning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 5/06**

**(Beslut 2006-04-26)**

#### **Fråga om ansvar och kontroll över fastighetsmäklarassistentens arbetsuppgifter samt fråga om penningtvättsinstruktionerna följs**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11, 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren förekommer i ett TV-inslag om hur verksamheten bedrivs på det företag där han är ansvarig. Mäklarsamfundet har en rekommendation om användandet av mäklarassistenter i förmedlingsverksamheten. Av skrivelsen framgår bland annat vilka arbetsmoment som kan delegeras, hur delegation ska tillgå samt hur mäklarföretagets verksamhet bör vara organiserad med avseende på assistenters förhållanden. Den person som ansvarar för ett företags organisation har också ansvar för att assistenter erhållit tillräcklig utbildning och information så att de kan verka i sin förutsatta yrkesroll. Ansvaret för assistentens åtgärder i enskilda förmedlingsuppdrag vilar helt på den mäklare som ingått aktuellt uppdrag. I det aktuella fallet har en på företaget verksam assistent uppenbarligen visat att han inte haft tillräckliga kunskaper om sin ställning och yrkesroll.

Med hänsyn till vad som framkommit vid behandling av ärendet beslutar nämnden att snarast ta upp ett granskningsärende på en annan fastighetsmäklare på företaget, som varit ansvarig för ett uppdrag som fastighetsmäklarassistenten varit inblandad i och som visats i programinslaget.

Nämnden anser att Mäklarsamfundets medlemmar ska ha kontroll och kännedom om vilka regler och rekommendationer som gäller för fastighetsmäklarassistenter samt penningtvättsinstruktionerna. Fastighetsmäklaren har inte klart kunna redogöra för att så är fallet.

#### **Disciplinnämndens beslut**

Beträffande Mäklarsamfundets instruktioner beträffande penningtvätt punkt 10 är fastighetsmäklare skyldiga

att ha rutiner för att förhindra att deras verksamhet utnyttjas för penningtvätt och skall även ansvara för att deras anställda får behövlig information och utbildning. Fastighetsmäklaren har inte vid personlig inställelse i nämnden på direkt fråga kunnat lämna besked om vilka åtgärder som vidtagits beträffande instruktionerna om penningtvätt.

Mäklarsamfundet har utfärdat instruktioner beträffande användandet av fastighetsmäklarassistenter. Av vad som framkommit i ärendet kan nämnden konstatera att dessa instruktioner på ett flertal punkter inte följts av fastighetsmäklaren i sin roll som ansvarig för verksamheten.

Nämnden beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

#### **DN 6/06 (Beslut 2006-04-26)**

##### **Fråga om lockpris**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren förekommer i ett TV-inslag som återger ett besök i en bostadsrätt inför ett föregivet eventuellt förmedlingsuppdrag. Det är inte visat i inslaget och inte heller angivits i svaromålet att den föregivna säljaren skulle ha kunnat tänka sig att acceptera ett pris på nivån 3 miljoner kronor eller strax under som mäklaren föreslår som utgångspris. Mäklaren anger själv i svarsskrivelse till nämnden att säljaren förväntar sig ett pris på 4 miljoner kronor och att han för säljaren anger troligt slutpris på nivån 3,6—3,7 miljoner kronor.

Nämnden konstaterar att lämnade uppgifter om prisnivåer ska vara vederhäftiga och väl underbyggda. Det är inte visat eller påstått i ärendet att säljaren skulle vara beredd att acceptera ett slutligt pris på nivån 3 miljoner kronor.

##### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden anser inte att fastighetsmäklaren agerat i enlighet med de beslut och rekommendationer som fastställts av Mäklarsamfundet, nämligen att uppdragsgivaren ska ha accepterat utgångspriset som ett tänkbart försäljningspris.

Nämnden beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

#### **DN 7/06 (Beslut 2006-04-26)**

##### **Fråga om lockpris**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren förekommer i ett TV-inslag som återger ett besök i en bostadsrätt inför ett föregivet eventuellt förmedlingsuppdrag. Vid de diskussioner som förs beträffande utgångspris uttalar mäklaren att rätt utgångspris medför nog en jättebra budgivning. Det torde vara uppenbart att den

uppgivna säljaren förväntar sig ett slutligt pris på nivån 4 miljoner kronor. Mäklaren indikerar dock viss osäkerhet om prisenivån då fastigheten saknar hiss. Det är inte visat i inslaget och inte heller angivits i svaromålet att den föregivna säljaren skulle ha kunnat tänka sig att acceptera ett pris på nivån 3,2 – 3,3 miljoner kronor som mäklaren föreslår som utgångspris.

#### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden anser inte att fastighetsmäklaren agerat i enlighet med de beslut och rekommendationer som fastställts av Mäklarsamfundet, nämligen att uppdragsgivaren ska ha accepterat utgångspriset som ett tänkbart försäljningspris.

Nämnden beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 8/06**

**(Beslut 2006-06-29)**

#### **Fråga om ansvar och kontroll över fastighetsmäklarassistentens arbetsuppgifter samt fråga om penningtvättsinstruktionerna följs**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren förekommer i ett TV-inslag om hur verksamheten bedrivs på det företag där han arbetar. Mäklarsamfundet har en rekommendation om användandet av mäklarassistenter i förmedlingsverksamheten. Av skrivelsen framgår bland annat vilka arbetsmoment som kan delegeras, hur delegation ska tillgå samt hur mäklarföretagets verksamhet bör vara organiserad med avseende på assistenters förhållanden. Ansvaret för assistentens åtgärder i enskilda förmedlingsuppdrag vilar helt på den mäklare som ingått aktuellt uppdrag. I det aktuella fallet har en på företaget verksam assistent uppenbarligen visat att han inte haft tillräckliga kunskaper om sin ställning och yrkesroll.

Nämnden anser att Mäklarsamfundets medlemmar ska ha kontroll och kännedom om vilka regler och rekommendationer som gäller för fastighetsmäklarassistenter samt penningtvättsinstruktionerna. Fastighetsmäklaren har inte klart kunna redogöra för att så är fallet.

#### **Disciplinnämndens beslut**

Mäklarsamfundet har utfärdat instruktioner beträffande användandet av fastighetsmäklarassistenter. Av vad som framkommit i ärendet kan nämnden konstatera att dessa instruktioner på ett flertal punkter inte följts av fastighetsmäklaren i sin roll som ansvarig fastighetsmäklare.

Beträffande Mäklarsamfundets instruktioner beträffande penningtvätt punkt 10 är fastighetsmäklare skyldiga att ha rutiner för att förhindra att deras verksamhet utnyttjas för penningtvätt och skall även ansvara för att deras anställda får behövlig information och utbildning. Fastighetsmäklaren har inte vid personlig inställelse i nämnden på direkt fråga kunnat lämna besked om vilka åtgärder som vidtagits beträffande instruktionerna om penningtvätt.

Nämnden beslutar enhälligt att tilldela fastighetsmäklaren varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 9/06**

**(Beslut 2006-10-18)**

### **Fråga om extern information av kollegors objekt**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit från kollegor att den svarande fastighetsmäklaren använt kollegornas objekt i sin och sitt företags marknadsföring. Den svarande mäklaren har även själv skriftligen begärt att Disciplinnämnden ska pröva huruvida han bryter mot Mäklarsamfundets stadgar § 7.11.10. Anmälan har även inkommit i frågan från det kretsstyrelse i vilken krets mäklaren är tillhörig.

Nämnden har att bedöma om förfarandet kan anses utgöra brott mot Mäklarsamfundets stadgar § 7.11.10. Formuleringen i § 7.11.10 är beslutad på Mäklarsamfundets årsmöte den 19 maj 2006 och Mäklarsamfundets styrelse har i beslut 2006-06-29 tolkat formuleringen i paragrafen så att ...” det inte är acceptabelt att på något sätt publicera eller vidarebefordra kollegas objekt utan dennes medgivande”. Nämnden konstaterar att årsmötesbeslut är demokratiska beslut vilka, vad gäller stadgefrågor, ska antas med kvalificerad majoritet (75%) av de röstberättigade ombuden.

Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den svarande mäklaren bekräftar att han i en s.k. stödtjänst i sin kundvård erbjuder bostadsbevakning till de kunder som genom intresseanmälan (sökupdrag) får bevakning av bostadsutbudet inom det område kunden begär, oavsett om det är egna eller företagets objekt eller annan kollegas. Andra kollegors objekt särredovisas klart och tydligt såsom ”bostäder på övriga marknaden” med angivande av mäklar företag.

Den svarande mäklaren framför att stadgarnas utformning i denna fråga hindrar medlemmar från att utveckla sina tjänster samt att detta hinder har en negativ inverkan på konkurrensen på marknaden.

### **Disciplinnämndens beslut**

Disciplinnämnden konstaterar först och främst att hänvisningen till konkurrenshinder är helt irrelevant i denna bedömning. Årsmötesbeslutet är ett demokratiskt beslut och nämnden har att bedöma huruvida den svarande fastighetsmäklaren har brutit mot denna paragraf i stadgarna.

Nämnden beslutar tolka stadgarnas utformning i § 7.11.10 så att det inte är acceptabelt att på något sätt publicera eller vidarebefordra kollegas objekt utan kollegans medgivande, ej heller arbeta i ett företag eller samarbeta med ett företag som agerar på detta sätt. Tolkningen är ett ytterligare förtydligande av vad som menas med ”på något sätt”.

Disciplinnämnden konstaterar att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning. Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 10/06**

**(Beslut 2006-10-18)**

### **Fråga om extern information av kollegors objekt**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit från kollegor att den svarande fastighetsmäklaren använt kollegornas objekt i sin och sitt företags marknadsföring. Den svarande mäklaren har även själv skriftligen begärt att Disciplinnämnden ska pröva huruvida han bryter mot Mäklarsamfundets stadgar § 7.11.10.

Nämnden har att bedöma om förfarandet kan anses utgöra brott mot Mäklarsamfundets stadgar § 7.11.10. Formuleringen i § 7.11.10 är beslutad på Mäklarsamfundets årsmöte den 19 maj 2006 och Mäklarsamfundets styrelse har i beslut 2006-06-29 tolkat formuleringen i paragrafen så att ...” det inte är acceptabelt att på något sätt publicera eller vidarebefordra kollegas objekt utan dennes medgivande”. Nämnden konstaterar att årsmötesbeslut är demokratiska beslut vilka, vad gäller stadgefrågor, ska antas med kvalificerad majoritet (75%) av de röstberättigade ombuden.

Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den svarande mäklaren bekräftar att han sedan 1997 erbjudit information om egna och vissa uppgifter om andra fastighetsmäklares objekt som är till salu i en tjänst till sina kunder. Han framför att stadgarnas utformning i denna del har en konkurrensbegränsade effekt som inte står i enlighet med stadgarnas § 2.1 som säger att Mäklarsamfundets uppgift och ändamål är att tillvarata medlemmarnas intressen samt att verka för sunda affärsförhållanden och god mäklarsed inom fastighetsmäklaryrket och därigenom gagna samhället och allmänheten. Den svarande fastighetsmäklaren menar här att paragrafen 7.11.10 är ett hinder för en effektiv konkurrens och strider mot syftet med Konkurrenslagens bestämmelser, 1§. Stadgeparagrafen är inte baserad på objektiva kriterier och skall därför anses som ej tillåtet enligt 6 § KL. Villkor som strider mot 6 § KL är ogiltiga enligt 7 § KL.

#### **Disciplinnämndens beslut**

Disciplinnämnden konstaterar först och främst att hänvisningarna till konkurrenslagen är helt irrelevanta i denna bedömning. Årsmötesbeslutet är ett demokratiskt beslut och nämnden har att bedöma huruvida den svarande fastighetsmäklaren har brutit mot denna paragraf i stadgarna.

Nämnden beslutar tolka stadgarnas utformning i § 7.11.10 så att det inte är acceptabelt att på något sätt publicera eller vidarebefordra kollegas objekt utan kollegans medgivande, ej heller arbeta i ett företag eller samarbeta med ett företag som agerar på detta sätt. Tolkningen är ett ytterligare förtydligande av vad som menas med ”på något sätt”.

Disciplinnämnden konstaterar att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning. Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 11/06**

**(Beslut 2006-10-18)**

#### **Fråga om extern information av kollegors objekt**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit från kollegor att den svarande fastighetsmäklaren använt kollegornas objekt i sin och sitt företags marknadsföring.

Nämnden har att bedöma om förfarandet kan anses utgöra brott mot Mäklarsamfundets stadgar § 7.11.10. Formuleringen i § 7.11.10 är beslutad på Mäklarsamfundets årsmöte den 19 maj 2006 och Mäklarsamfundets styrelse har i beslut 2006-06-29 tolkat formuleringen i paragrafen så att ...” det inte är acceptabelt att på något sätt publicera eller vidarebefordra kollegas objekt utan dennes medgivande”. Nämnden konstaterar att årsmötesbeslut är demokratiska beslut vilka, vad gäller stadgefrågor, ska antas med kvalificerad majoritet (75%) av de röstberättigade ombuden.

Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och

beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den svarande mäklaren bekräftar att han för ett antal år sedan introducerade en webbaserad tjänst tillsammans med ett dataföretag med syfte att underlätta för medlemmarna, de som registrerade sig till tjänsten, att finna ett nytt boende. Den svarande mäklaren poängterar att det inte rör sig om marknadsföring av andra mäklares objekt utan en av marknaden mycket eftertraktad kundtjänst. Fastighetsmäklaren informerar också om att han för ca 1,5 år sedan överlät sina ägarintressen i den webbaserade tjänsten och numera enbart är licenstagare till den programvara som utvecklats i samband därmed.

### **Disciplinnämndens beslut**

Disciplinnämnden konstaterar att mäklaren är ansluten till den webbaserade tjänsten, varifrån bland annat kan hämtas: "Tjänsten" är ett oslagbart verktyg för dig som funderar på att köpa eller sälja en bostad. Banken innehåller "staden x" och "staden y:s" totala utbud av lägenheter och villor som finns till försäljning. Dessa kan du söka bland, även utan att registrera dig. Via "Tjänsten" kan den bostad du själv har matchas med andra medlemmars önskemål. Du kan få reda på hur många som söker en bostad liknande din egen och tillsammans med "Mäklarföretaget" erbjuda dem en VIP-visning.

Nämnden beslutar tolka stadgarnas utformning i § 7.11.10 så att det inte är acceptabelt att på något sätt publicera eller vidarebefordra kollegas objekt utan kollegans medgivande, ej heller arbeta i ett företag eller samarbeta med ett företag som agerar på detta sätt. Tolkningen är ett ytterligare förtydligande av vad som menas med "på något sätt".

Disciplinnämnden konstaterar att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning. Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 12/06**

**(Beslut 2006-10-18)**

### **Fråga om uttalanden i media om mäklarkollegor**

Detta ärende är upptaget på begäran av Mäklarsamfundets styrelse. Grunden för prövningen är att den i ärendet svarande fastighetsmäklaren har uttalat i ett par tidningsartiklar med bland annat " - Mäklare är ett serviceyrke som vem som helst kan lära sig på ett halvår. Ändå tjänar de mellan 500.000 och 1,2 miljoner kronor per år. Man måste fråga sig om det verkligen är rimligt". Nämnden har här att bedöma om uttalandena kan anses utgöra brott mot Mäklarsamfundets stadgar § 9.1, 1st e) och om medlemmen har uttalat sig offentligt nedsättande om fastighetsmäklarkåren och kollegor.

Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

### **Disciplinnämndens beslut**

Disciplinnämnden konstaterar att uttalandet i media är nedsättande för mäklarkåren där fastighetsmäklaren kopplar orealistiskt höga inkomster till att det enligt mäklarens åsikt endast krävs en kortare utbildning. Den svarande fastighetsmäklaren har dock skriftligen informerat om att uttalandet är en felcitering och att han, på grund av utlandsresa, inte kunnat ge sitt godkännande. Nämnden anser dock att det är ett konsekvent mönster i artiklarna där den svarande fastighetsmäklaren uttalar att mäklarnas höga inkomster inte är till konsumentnytta. Den svarande fastighetsmäklaren har genom sina uttalanden skadat mäklarkåren i sin helhet då verkligheten visar att många mäklare inte kommer i närheten av de lönenivåer som gång på gång anges av fastighetsmäklaren.

Nämnden beslutar tilldela fastighetsmäklaren en erinran för sina uttalanden i media som även innehåller sakfel. Det är viktigt att kontrollera fakta när man uttalar sig i media, vilket inte borde vara några problem med dagens it-teknik.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 9/06      forts.      (Beslut 2006-12-05)**

### **Fråga om extern information av kollegors objekt**

Detta ärende har prövats i nämnden, den 18 oktober 2006, där Disciplinnämnden konstaterat att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och har beslutat att tilldela fastighetsmäklaren varning. Beslutet löd: "Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget."

Disciplinnämnden har enligt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 att övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Anmälan har inkommit med information om att fastighetsmäklaren inte följt beslutet i dess första del, nämligen att omedelbart upphöra med marknadsföringen av den tjänst han erbjuder. Av material, bl a från hemsidan, framgår att marknadsföringen av söktjänsten fortsatt utan hänsyn till kravet på ett omedelbart upphörande.

Fastighetsmäklaren redovisar muntligen och skriftligen att han tolkat nämndens beslut såsom att han per den 31 december 2006 ska ha upphört med tjänsten. Han har inte förstått innebörden i att med omedelbar verkan upphöra med marknadsföringen av tjänsten.

Fastighetsmäklaren lovar muntligen att han ska efterfölja nämndens beslut att senast den 31 december 2006 upphöra med tjänsten.

### **Disciplinnämndens beslut**

Disciplinnämnden konstaterar först och främst att den svarande fastighetsmäklare begärt utträde ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2006. Mäklarsamfundets stadgar §7.9.3 säger: "Direkt medlem som anmäls till Mäklarsamfundet, kretsstyrelse 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 skall inte nya årsavgifter eller serviceersättningar debiteras."

Disciplinnämnden beslutar att beslutet av den 18 oktober 2006 kvarstår och att ärendet ska hållas öppet för bevakning att fastighetsmäklaren upphör med den anmälda tjänsten per den 31 december 2006. Om så sker, enligt det löfte fastighetsmäklaren lämnat, kan utträde beviljas. I annat fall kommer ärendet ånyo att upptas för bedömning vid nästa möte med Disciplinnämnden.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 10/06      forts.      (Beslut 2006-12-05)**

### **Fråga om extern information av kollegors objekt**

Detta ärende har prövats i nämnden, den 18 oktober 2006, där Disciplinnämnden konstaterat att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och har beslutat att tilldela fastighetsmäklaren varning. Beslutet löd: "Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla

fastighetsmäklare på företaget.”

Disciplinnämnden har enligt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 att övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Anmälan har inkommit med information om att fastighetsmäklaren inte följt beslutet i dess första del, nämligen att omedelbart upphöra med marknadsföringen av den tjänst han erbjuder. Av material, bl a från hemsidan, framgår att marknadsföringen av söktjänsten fortsatt utan hänsyn till kravet på ett omedelbart upphörande.

Fastighetsmäklaren redovisar skriftligen att han tolkat nämndens beslut såsom att han per den 31 december 2006 ska ha upphört med tjänsten. Han har inte förstått innebörden i att med omedelbar verkan upphöra med marknadsföringen av tjänsten.

Fastighetsmäklaren lovar skriftligen att han ska efterfölja nämndens beslut att senast den 31 december 2006 upphöra med tjänsten.

#### **Disciplinnämndens beslut**

Disciplinnämnden konstaterar först och främst att den svarande fastighetsmäklare begärt utträde ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2006. Mäklarsamfundets stadgar §7.9.3 säger: ”Direkt medlem som anmälts till Mäklarsamfundet, kretsstyrelse 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 skall inte nya årsavgifter eller serviceersättning debiteras.”

Disciplinnämnden beslutar att beslutet av den 18 oktober 2006 kvarstår och att ärendet ska hållas öppet för bevakning att fastighetsmäklaren upphör med den anmälda tjänsten per den 31 december 2006. Om så sker, enligt det löfte fastighetsmäklaren lämnat, kan utträde beviljas. I annat fall kommer ärendet ånyo att upptas för bedömning vid nästa möte med Disciplinnämnden.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 11/06      forts.            (Beslut 2006-12-05)**

#### **Fråga om extern information av kollegors objekt**

Detta ärende har prövats i nämnden, den 18 oktober 2006, där Disciplinnämnden konstaterat att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och har beslutat att tilldela fastighetsmäklaren varning. Beslutet löd: ”Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget.”

Disciplinnämnden har enligt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 att övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Nämnden kan konstatera att fastighetsmäklaren inte följt beslutet i dess första del, nämligen att omedelbart upphöra med marknadsföringen av den tjänst han erbjuder. Av material, bl a från hemsidan, framgår att marknadsföringen av söktjänsten fortsatt utan hänsyn till kravet på ett omedelbart upphörande.

Fastighetsmäklaren redovisar muntligen och skriftligen att formuleringen på hemsidan helt saknar grund sedan justeringar skett redan sommaren 2005. I samband med etablering av nytt kontor och justering av webbplats har tyvärr den felaktiga formuleringen återigen publicerats. Detta har nu korrigerats.

Fastighetsmäklaren lovar muntligen att ambitionen är att följa regelverket.

### **Disciplinnämndens beslut**

Disciplinnämnden beslutar att beslutet av den 18 oktober 2006 kvarstår och att ärendet ska hållas öppet för bevakning att fastighetsmäklaren upphör med den anmälda tjänsten per den 31 december 2006.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 13/06 (Beslut 2006-12-05)**

### **Fråga om uteslutning på grund av obetalda avgifter**

Detta ärende är upptaget på begäran av Mäklarsamfundets ekonomiansvarige. Fastighetsmäklaren har trots upprepade påminnelser och inkasso inte reagerat. Tredskodom har meddelats av tingsrätten som ålägger fastighetsmäklaren att betala kapitalbelopp jämte ränta, inkassokostnader och rättegångskostnader till Mäklarsamfundets bolag. Fastighetsmäklaren har inte reagerat på kallelse till rättegång.

Enligt Mäklarsamfundets stadgar kan nämnden besluta tilldela medlem erinran, varning eller uteslutning om, § 9.1.f) fastställda årsavgifter och serviceersättningar samt andra särskilt beslutade och utdebiterade avgifter eller försäkringspremier inte erläggs i rätt tid. Då fastighetsmäklaren har betalat kretsavgift och försäkringspremie, kan medlemmen inte uteslutas i kretsstyrelsen och ej heller kan försäkringen sägas upp så att Fastighetsmäklarnämnden kan ålägga honom att teckna ny försäkring för att inte bli avregistrerad som fastighetsmäklare.

### **Disciplinnämndens beslut**

Disciplinnämnden konstaterar att medlemmen kraftigt åsidosatt Mäklarsamfundets stadgar och de skyldigheter han har som medlem. Disciplinnämnden beslutar att fastighetsmäklaren med omedelbar verkan ska uteslutas ur Mäklarsamfundet och att Fastighetsmäklarnämnden ska meddelas detta beslut.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 9/06 forts (Beslut 2007-02-07)**

### **Fråga om extern information av kollegors objekt**

Detta ärende har prövats i nämnden den 18 oktober 2006 där Disciplinnämnden konstaterat att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och har beslutat att tilldela fastighetsmäklaren varning. Beslutet löd: "Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget."

Disciplinnämnden har en än gång tagit upp ärendet den 5 december 2006 då nämnden konstaterat att fastighetsmäklaren inte följt ovan nämnda beslut i dess första del, nämligen att omedelbart upphöra med marknadsföringen av den tjänst han erbjuder. Beslutet av den 18 oktober 2006 kvarstår och nämnden beslutar att ärendet ska hållas öppet för bevakning att fastighetsmäklaren upphör med den anmälda tjänsten per den 31 december 2006.

Disciplinnämnden har enligt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 att övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Disciplinnämnden har konstaterat att den svarande fastighetsmäklare begärt men inte kunnat beviljas utträde ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2006. Mäklarsamfundets stadgar §7.9.3 säger: "Direkt medlem som anmälts till Mäklarsamfundet, kretsstyrelse 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 skall inte nya årsavgifter eller serviceersättningar debiteras."

### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden konstaterar att fastighetsmäklaren agerat i enlighet med nämndens tidigare beslut. Nämndens beslut av den 18 oktober 2006 kvarstår och fastighetsmäklaren beviljas utträde ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2006.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 10/06      forts      (Beslut 2007-02-07)**

### **Fråga om extern information av kollegors objekt**

Detta ärende har prövats i nämnden den 18 oktober 2006 där Disciplinnämnden konstaterat att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och har beslutat att tilldela fastighetsmäklaren varning. Beslutet löd: "Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget."

Disciplinnämnden har en än gång tagit upp ärendet den 5 december 2006 då nämnden konstaterat att fastighetsmäklaren inte följt ovan nämnda beslut i dess första del, nämligen att omedelbart upphöra med marknadsföringen av den tjänst han erbjuder. Beslutet av den 18 oktober 2006 kvarstår och nämnden beslutar att ärendet ska hållas öppet för bevakning att fastighetsmäklaren upphör med den anmälda tjänsten per den 31 december 2006.

Disciplinnämnden har enligt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 att övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Disciplinnämnden har konstaterat att den svarande fastighetsmäklare begärt men inte kunnat beviljas utträde ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2006. Mäklarsamfundets stadgar §7.9.3 säger: "Direkt medlem som anmälts till Mäklarsamfundet, kretsstyrelse 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 skall inte nya årsavgifter eller serviceersättningar debiteras."

### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden konstaterar att fastighetsmäklaren agerat i enlighet med nämndens tidigare beslut. Nämndens beslut av den 18 oktober 2006 kvarstår och fastighetsmäklaren beviljas utträde ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2006.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 11/06      forts      (Beslut 2007-02-07)**

### **Fråga om extern information av kollegors objekt**

Detta ärende har prövats i nämnden, den 18 oktober 2006, där Disciplinnämnden konstaterat att den svarande fastighetsmäklaren klart bryter mot stadgarnas § 7.11.10 och har beslutat att tilldela fastighetsmäklaren varning. Beslutet löd: "Fastighetsmäklaren ska med omedelbar verkan upphöra med marknadsföring av den tjänst han erbjuder och marknadsföring av kollegors objekt, utan deras medgivande, ska ha upphört absolut senast den 31 december 2006. Disciplinnämndens beslut gäller alla fastighetsmäklare på företaget."

Disciplinnämnden har än en gång tagit upp ärendet den 5 december 2006 då nämnden konstaterat att fastighetsmäklaren inte följt ovan nämnda beslut i dess första del, nämligen att omedelbart upphöra med

marknadsföringen av den tjänst han erbjuder. Beslutet av den 18 oktober 2006 kvarstår och nämnden beslutar att ärendet ska hållas öppet för bevakning att fastighetsmäklaren upphör med den anmälda tjänsten per den 31 december 2006.

Disciplinnämnden har enligt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 att övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

#### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden kan konstatera att fastighetsmäklaren, i enlighet med nämndens tidigare beslut, per den 31 december 2006 upphört att marknadsföra den tjänst han tidigare erbjudit och även upphört med marknadsföring av kollegors objekt utan deras medgivande. Fastighetsmäklaren anses därmed agera i enlighet med Mäklarsamfundets stadgar.

Nämndens beslut av den 18 oktober 2006 kvarstår och ärendet lämnas härmed utan vidare påföljd.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 1/07 (Beslut 2007-03-14)**

#### **Fråga om upprättande av servitutsavtal samt information beträffande avtalets omfattning och innebörd**

Ansvarsnämnden har i beslut 2006-11-29 (ärende AN 7/06) konstaterat att fastighetsmäklaren åtagit sig att upprätta ett servitutsavtal utan att ha tillräckliga kunskaper. Avtalet har dessutom upprättats en knapp månad innan mäklaren erhöll förmedlingsuppdrag och utgör därför ett särskilt konsultationsuppdrag som normalt inte kan anses ingå i ett sedermera tillkommande förmedlingsuppdrag. I enlighet med mäklaretiska regler borde mäklaren ha hänvisat säljarna till sakkunnig.

Ansvarsnämnden har beslutat att mäklaren brutit såväl mot god mäklarsed som mäklaretiska regler och har överlämnat ärendet för bestämmande av påföljd.

#### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden beslutar att tilldela fastighetsmäklaren varning.

**DN 2/07 (Beslut 2007-04-25)**

#### **Beslut om disciplinära åtgärder för de medlemmar som inte fullgjort antal stadgade utbildningsdagar**

Nämnden går igenom föreliggande listor på de medlemmar som resterar med utbildningsdagar från 2005 och 2006.

#### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden beslutar att tilldela samtliga de fastighetsmäklare som inte har uppfyllt stadgekravet för 2005 och 2006 i rätt tid en erinran och beslutar vidare att medlemmen per den 31 december 2007 ska ha genomfört samtliga upplupna utbildningsdagar samt de två stadgade utbildningsdagarna för 2007.

En förnyad genomgång av utbildningskravet kommer att genomföras i början av 2008.

**DN 3/07**

**(Beslut 2007-10-23)**

### **Fråga om fingerade budgivningslistor**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Av tidningsklipp och ärendehandlingarna framgår att mäklaren har lämnat ut en budgivningslista i en specifik bostadsaffär där mäklaren hade förmedlingsuppdrag. Listan är framtagen ur ett mäklarsystem där mäklaren har möjlighet att även föra egna anteckningar. Eftersom budgivningslistan offentliggjorts i media har också personer på listan återkommit med beskedet att de ej deltagit i någon budgivning, utan endast visat intresse för fastigheten. Det framgår dock inte av handlingarna eller omständigheterna i övrigt att mäklaren på något sätt använt sina anteckningar för att pressa upp priset i en budgivning.

### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden kan först och främst konstatera att mäklaren ej varit konsekvent när han fört in anteckningar respektive faktiskt angivna bud. Mäklaren har lämnat ut sitt arbetsdokument till uppdragsgivaren. Trots information om anteckningarna har dessa misstolkats.

Nämnden anser inte att mäklaren förfarit uppsåtligt eller bidragit till fejkad budgivning. Nämnden anser dock att mäklaren förfarit oaktsamt varvid mäklaren tilldelas en erinran.

**DN 4/07**

**(Beslut 2007-10-23)**

### **Fråga om**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Av tidningsklipp och av svarsskrivelse framgår att mäklaren har dömts för skattebrott i mars 2007 för att mäklaren under större delen av 2003 ej redovisat mervärdeskatt. Mäklaren har erkänt brister i momsredovisningen på grund av nyetablering av rörelse och stor arbetsbörda. Mäklaren har framfört att ingen kund dock har kommit till skada .

### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden konstaterar att mäklaren upprepade tillfällen under den period som skattemyndigheten kontrollerat har bortprioriterat momsredovisningen. Nämnden anser att denna upprepning är grov oaktsamhet och tilldelar fastighetsmäklaren varning.

**DN 5/07**

**(Beslut 2007-10-23)**

### **Fråga om barnpornografibrott är förenligt med Mäklarsamfundets stadgar**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i media. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Den i ärendet svarande fastighetsmäklaren förekommer i ett par artiklar i media, vari framkommer att mäklaren åtalats för barnpornografibrott. Nämnden har även tagit del av Åklagarmyndighetens ansökan om stämning. Av tidningsartiklarna och förundersökningsprotokollet framgår att mäklaren innehaft ett mycket stort antal bilder lagrade på sin dators hårddisk samt ett antal bilder i papperskopior i sin portfölj som upphittats på allmän plats och inlämnats till polisen. I förundersökningen framgår att mäklaren erkänner innehav av samtliga bilder men att han förnekar brott.

Nämnden har inhämtat informationen att fastighetsmäklaren har begärt avsked från sin tjänst och att det mäklarföretag mäklaren varit anställd i anmält ärendet till Fastighetsmäklarnämnden. Mäklaren har i svaromål till Disciplinnämnden inte lämnat någon redogörelse utan begärt utträde ur Mäklarsamfundet med omedelbar verkan. Enligt Mäklarsamfundets stadgar, § 7.9.3, kan utträde inte beviljas medlem som är föremål för utredning i någon av Mäklarsamfundets nämnder. Fastighetsmäklaren är informerad om detta.

### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden konstaterar att mäklaren i förundersökningen erkänner innehav av samtliga bilder men förnekar brott. Vidare konstaterar nämnden att oavsett om mäklaren döms för det åtalade brottet är förfarandet så allvarligt att nämnden har att bedöma om mäklaren brutit mot Mäklarsamfundets stadgar.

Nämnden beslutar att fastighetsmäklaren utesluts ur Mäklarsamfundet med omedelbar verkan. Beslutet grundar sig på att mäklaren erkänt i åklagarens framställan att han innehaft bilderna. En ledamot meddelar avvikande mening till nämndens beslut då han anser att ställningstagande först kan ske efter det att dom fallit.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

### **DN 1/08 (Beslut 2008-02-06)**

#### **Beslut om disciplinära åtgärder för de medlemmar som inte fullgjort antal stadgade utbildningsdagar**

Nämnden går igenom föreliggande listor på de medlemmar som resterar med utbildningsdagar från 2005, 2006 och 2007.

De ledamöter som 2005 och 2006 hade fler än 3 upplupna utbildningsdagar tilldelades erinran vid Disciplinnämndens möte 2007-04-25. I beslutet framgår också att ledamöterna ska ha genomfört samtliga upplupna utbildningsdagar samt de två stadgade utbildningsdagarna för 2007. I brev 2007-05-23 informerades dessa ledamöter om Disciplinnämndens beslut samt om dispensregler och möjligheten att få extern kurs godkänd.

De ledamöter som 2005 och 2006 hade 1 eller 2 upplupna utbildningsdagar erhöll påminnelsebrev från Mäklarsamfundet Utbildning 2007-04-19 om detta samt information om dispensregler och möjligheten att få extern kurs godkänd.

### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden beslutar att tilldela samtliga de fastighetsmäklare som inte har uppfyllt stadgekravet för 2005, 2006 och 2007 i rätt tid en varning och beslutar vidare att medlemmen per den 31 december 2008 ska ha genomfört samtliga upplupna utbildningsdagar samt de två stadgade utbildningsdagarna för 2008.

De medlemmar som inte följer Disciplinnämndens beslut kommer med automatik att uteslutas ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2008.

Beslutet är omedelbart justerat.

**DN 3/08**

**(Beslut 2008-04-17)**

### **Fråga om redbarhet**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i beslut från Fastighetsmäklarnämnden. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Mäklaren har anmälts av Skatteverket till Fastighetsmäklarnämnden. Skatteverket har sammanfattningsvis anfört att mäklarprovisioner om 323 060 kr inte har redovisats hos bolaget, att differenser mellan redovisad mervärdesskatt i lämnade skattedeclarationer och i bokföringen för år 2001 har konstaterats, att privata kostnader om 20 245 kr har kostnadsförts hos bolaget samt att bolaget under år 2000 redovisat inköp av motorbåt med diverse driftkostnader förutom bensinkostnader, kostnader som verket bedömt utgöra förmån av fri båt.

Skatteverket har vidhållit sitt beslut genom omprövningsbeslut 2003. Länsrätten och Kammarrätten har inte ändrat Skatteverkets beslut avseende mervärdesskatt, båtinköp m.m. samt de skattetillägg som mäklaren påförts avseende de oredovisade provisionsintäkterna. Mäklaren har överklagat Kammarrättens dom till Regeringsrätten. Förekomsten av oredovisade provisioner är dock inte tvistiga. Regeringsrätten har inte beviljat prövningstillstånd.

Fastighetsmäklarnämnden har meddelat fastighetsmäklaren varning 2007. Beslutet är överklagat till Länsrätten 2008.

### **Disciplinnämndens beslut**

Disciplinnämnden kan konstatera av handlingarna att det är klarlagt att mäklaren har haft oredovisade intäkter i sin mäklarverksamhet.

Nämnden beslutar tilldela fastighetsmäklaren varning.

**DN 5/08**

**(Beslut 2008-04-17)**

### **Fråga om handel med fastighet och skattebrott**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av uppgifter som framkommit i beslut från Fastighetsmäklarnämnden. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 skall övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Fastighetsmäklarnämnden har meddelat fastighetsmäklaren varning 2007 för handel med egen fastighet samt för skattebrott.

### **Disciplinnämndens beslut**

Disciplinnämnden kan konstatera av handlingarna att det är klarlagt att mäklaren har haft oredovisade intäkter i sin mäklarverksamhet och för detta har mäklaren dömts till villkorlig dom samt fått varning av Fastighetsmäklarnämnden.

Mäklaren framför i sin svarsskrivelse till nämnden att han ovetande brutit mot bestämmelsen i mäklarlagen om handel med egen fastighet, men så snart felet uppdagats, inom en veckas tid, ändrat annonseringen och även lämnat uppdraget att försälja fastigheten till annan fastighetsmäklare.

Nämnden beslutar tilldela fastighetsmäklaren erinran.

**DN 9/08**

**(Beslut 2008-09-24)**

### **Fråga om köp av sexuell handling av barn m.m.**

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av att dom meddelats i Stockholms tingsrätt 2008-09-22. Domen har inte överklagats. Den formella grunden är att Disciplinnämnden jämlikt Mäklarsamfundets stadgar §§ 7.11 , 9 och 11.3 ska övervaka att Mäklarsamfundets medlemmar i sin verksamhet som fastighetsmäklare iakttar Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler, gällande lagar, praxis samt de anvisningar, instruktioner och beslut som fattas av Mäklarsamfundet beträffande förmedlingsverksamhet.

Fastighetsmäklaren har dömts för allvarlig brottslighet för vilka fängelse kan följa som påföljd. Av fem åtalpunkter har fastighetsmäklaren erkänt tre. I två fall gäller det köp av sexuell handling av barn och ett försök till koppleri avseende en minderårig flicka. De brott som den aktuella fastighetsmäklaren gjort sig skyldig till har inte skett inom ramen för ett förmedlingsuppdrag, men är sådana att fastighetsmäklarens redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas.

### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden beslutar att fastighetsmäklaren utesluts ur Mäklarsamfundet med omedelbar verkan. Beslutet grundar sig på att fastighetsmäklaren erkänt vissa av åtalpunkterna och vid en samlad bedömning och utifrån extensiv tolkning av registreringskraven kan fastighetsmäklaren inte anses lämplig som ledamot i Mäklarsamfundet och bör därför uteslutas.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

**DN 8/08**

**(2008-12-15)**

### **Fråga om stadgebrott**

Disciplinnämnden har mottagit begäran om nämndens prövning avseende brott mot Mäklarsamfundets stadgar, då den anmälde mäklaren inte har följt beslut i Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd såsom skiljenämnd.

Medlem i Mäklarsamfundet är enligt Mäklarsamfundets stadgar skyldig att iaktta redbarhet och skicklighet samt att ställa sig till efterrättelse i lag föreskriven bokföringsskyldighet och för branschen gällande lagar och författningar samt praxis. Enligt Mäklarsamfundets Etiska Regler ska fastighetsmäklare iaktta fastighetsmäklarlagen, utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed.

Disciplinnämnden kan konstatera att mäklaren begärt omprövning av skiljenämndens beslut, men att Ansvarsnämnden lämnat begäran utan åtgärd då man konstaterat att beslut i skiljeärende inte kan överklagas och omgående ska efterföljas av ledamot. Beslut av skiljenämnden är skiljedom enligt lag (1991:116) om skiljeförfarande och därmed slutlig och inte omprövingsbar.

Ärende i nämnden ska före beslut beredas, varvid medlem vars sak ska behandlas ska ges tillfälle till yttrande inom viss förelagd tid. Sådan begäran om yttrande ska anses ha kommit mäklaren tillhanda om den skickas till den adress som mäklaren senast anmält till Mäklarsamfundets register. Ärende får alltid avgöras oaktat mäklaren inte avhört när yttrande begärts enligt ovan och fristen, som minst måste vara fjorton dagar, förlöpt. Nämnden har tillskrivit den anmälde mäklaren den 15 augusti 2008 och begärt skriftlig redogörelse i ärendet. Mäklaren har inte hörsammat begäran och inte inkommit med svarskrivelse.

### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden konstaterar att medlem i Mäklarsamfundet är skyldig att följa Ansvarsnämndens beslut, beslut som Ansvarsnämnden fattat i egenskap av skiljenämnd samt beslut som fattats av Disciplinnämnden enligt Mäklarsamfundets stadgar. Vidare stadgas att medlem är skyldig att snarast besvara skrivelse från Mäklarsamfundet eller kretsstyrelse samt skrivelser från Fastighetsmäklarnämnden i anledning av

mäklarlagen.

Den anmälda mäklaren har inte i någon punkt i detta ärende följt stadgarna. Noteras även att mäklaren är auktoriserad ledamot och att det i stadgarna framgår att för bibehållande av auktorisation åligger det ledamoten att följa Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler.

Nämnden beslutar att fastighetsmäklaren utesluts ur Mäklarsamfundet med omedelbar verkan.

Beslutet ska meddelas Mäklarsamfundets Auktorisationsnämnd.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

## **DN 12/08 (Beslut 2008-12-15)**

### **Fråga om stadgebrott**

Medlem i Mäklarsamfundet är enligt Mäklarsamfundets stadgar skyldig att iaktta redbarhet och skicklighet samt att ställa sig till efterrättelse i lag föreskriven bokföringsskyldighet och för branschen gällande lagar och författningar samt praxis. Enligt Mäklarsamfundets Etiska Regler ska fastighetsmäklare iaktta fastighetsmäklarlagen, utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed.

Detta ärende har öppnats ex officio.

Mäklaren meddelades våren 2008 varning för skattebrott, bristande id-kontroll samt brister i upprättade dokument av Fastighetsmäklarnämnden. Av handlingarna i FMN:s beslut framgår att det är klarlagt att mäklaren brutit i identitetskontrollen i ett av de av FMN granskade förmedlingsuppdragen. Mäklaren har härigenom brutit mot reglerna i 4 § lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt. Beslutet är överklagat till Länsrätten. Ärendet ligger öppet i Länsrätten. Länsrätten avslag begäran om muntlig förhandling.

Mäklaren är dömd i Svea HovR för skattebrott 2007. Av handlingarna i ärendet är det klarlagt att brottsligheten är direkt hänförlig till hans fastighetsmäklarverksamhet. Gärningarna ligger visserligen långt tillbaka i tiden, men är av allvarig beskaffenhet. Hovrättsdomen är överklagad till HD, vilka inte beviljade prövningstillstånd. Påföljden stannade vid villkorlig dom och samhällstjänst 100 timmar. Om fängelse istället valts som påföljd hade 3 månader dömts ut.

### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden beslutar att tilldela fastighetsmäklaren en varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

## **DN 13/08 (Beslut 2008-12-15)**

### **Fråga om stadgebrott**

Medlem i Mäklarsamfundet är enligt Mäklarsamfundets stadgar skyldig att iaktta redbarhet och skicklighet samt att ställa sig till efterrättelse i lag föreskriven bokföringsskyldighet och för branschen gällande lagar och författningar samt praxis. Enligt Mäklarsamfundets Etiska Regler ska fastighetsmäklare iaktta fastighetsmäklarlagen, utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed.

Detta ärende har öppnats ex officio.

Med anledning av en anmälan från skatteverket vidtog Fastighetsmäklarnämnden en utvidgad granskning av mäklarens verksamhet. FMN meddelade varning med anledning av vad som framkommit vid skatterevisjonen, då det är klarlagt att de oredovisade intäkterna är hänförliga till mäklarens verksamhet och medför att mäklarens redbarhet och lämplighet kan ifrågasättas, samt på grund av bristande id-kontroll. Beslut meddelades våren 2008. Beslutet har vunnit laga kraft.

Vid en samlad bedömning av vad som framkommit i ärendet har mäklaren åsidosatt Mäklarsamfundets stadgar och god fastighetsmäklarsed.

### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden beslutar att tilldela fastighetsmäklaren en varning.

Beslutas att beslutet är omedelbart justerat.

### **DN 1/08B (Beslut 2008-12-15)**

#### **Beslut om att återkalla beslut om uteslutning**

Disciplinnämnden har den 6 februari 2008 beslutat tilldela samtliga de fastighetsmäklare som inte har uppfyllt stadgekravet om två utbildningsdagar per år 2005, 2006 och 2007 i rätt tid en varning och vidare beslutat att medlemmen per den 31 december 2008 ska ha genomfört samtliga upplupna utbildningsdagar samt de två stadgade utbildningsdagarna för 2008. De medlemmar som inte följer Disciplinnämndens beslut kommer med automatik att uteslutas ur Mäklarsamfundet per den 31 december 2008.

Mäklarsamfundets årsmöte beslutade den 21 november 2008 om stadgeändring vad avser utbildningskravet. Den nya lydelsen, från 1 januari 2009, är:

”7.12 Direkt medlems skyldigheter;  
7.12.16 ska årligen genomgå fortbildning och på begäran kunna uppvisa kursintyg”

Efter stadgeändringen anges inte fortbildningens omfattning. Medlem ska från och med årsskiftet 2008/2009 själv föra dokumentation över genomförd fortbildning som inte skett i Mäklarsamfundets regi. På begäran ska kursintyg uppvisas. Stickprovskontroller kommer att göras årligen. Deltagande i av Mäklarsamfundet arrangerade utbildningar registreras automatiskt och hittas under ”Kurshistorik” på Mina Sidor på [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se) /För fastighetsmäklare.

I anledning av stadgeändringen beslutar Disciplinnämnden att återkalla beslutet om att med automatik utesluta de medlemmar som inte fullföljt utbildningskravet fram till den 31 december 2008.

Beslutet är omedelbart justerat.

### **DN 8/08 (Beslut 2009-02-04)**

#### **Fråga om stadgebrott**

Begäran om omprövning av nämndens beslut 2008-12-15 har inkommit.

Disciplinnämnden är ett organ inom Mäklarsamfundet som beslutar om disciplinär påföljd mot medlem, som bedömts att i sin yrkesutövning inte efterfölja Mäklarsamfundets stadgar, etiska regler, rekommendationer eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem. Påföljderna är erinran, varning eller uteslutning.

Nämnden konstaterar först och främst att Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd 2008-05-20 bedömt i en skiljenämndsprövning där den, i det ärendet, anmälade fastighetsmäklaren tilldömts rätten till provision. Ansvarsnämndens skiljenämndsbeslut kan inte överklagas och inte omprövas då beslutet är en slutlig skiljedom.

Mäklarsamfundets Disciplinnämnd har 2008-08-14 mottagit begäran om nämndens prövning då den i Ansvarsnämndsärendet förlorande fastighetsmäklaren inte följt Ansvarsnämndens beslut att omgående mot erhållande av faktura betala provision till den i ärendet vinnande fastighetsmäklaren. Disciplinnämnden har inte att bedöma i sakfrågan i Ansvarsnämndens ärende.

Om det i ärende som tidigare avgjorts av Disciplinnämnden åberopas ny omständighet, som sannolikt skulle ha

lett till annan utgång, kan nämnden besluta att ta upp ärendet till omprövning. Skäl till sådan omprövning föreligger dock inte om omständighet före nämndens tidigare avgörande var känt för den part som nu åberopar den. Nämnden kan även besluta om omprövning av ärende om den finner att dess tidigare beslut är uppenbart oriktigt.

### **Disciplinnämndens beslut**

Nämnden kan konstatera att oaktat fastighetsmäklaren ställt skrivelser till Ansvarsnämnden i stället för Disciplinnämnden och anser sig ha besvarat nämndens skrivelse 2008-08-15 åberopas inga nya sakomständigheter som skulle ändra nämndens beslut om utslutning på grund av stadgebrottet att inte följa Ansvarsnämndens beslut.

Med hänsyn härtill finner nämnden att grund för omprövning inte föreligger, varför nämnden beslutar avslå fastighetsmäklarens begäran om omprövning.

**DN 11/08 (Beslut 2009-02-04)**

### **Fråga om bokföringsbrott**

Medlem i Mäklarsamfundet är enligt Mäklarsamfundets stadgar skyldig att iakttaga redbarhet och skicklighet samt att ställa sig till efterrättelse i lag föreskriven bokföringsskyldighet och för branschen gällande lagar och författningar samt praxis. Enligt Mäklarsamfundets Etiska regler ska fastighetsmäklare iaktta fastighetsmäklarlagen, utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed.

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ då fastighetsmäklaren varnades i Fastighetsmäklarnämnden våren 2008. Beslutet har vunnit laga kraft. Fastighetsmäklaren är dömd i Göteborgs TR för bokföringsbrott 2006. Påföljden blev villkorlig dom och dagsböter. Domen har vunnit laga kraft.

### **Disciplinnämndens beslut**

Fastighetsmäklaren har betalat samtliga påförda skatter och tillägg och har således ingen skuld i ärendet eller på annat sätt restförd hos kronofogdemyndigheten. Fastighetsmäklaren har varit verksam som mäklare sedan 1997.

Nämnden konstaterar dock att fastighetsmäklaren av oaktsamhet har gjort sig skyldig till bokföringsbrott vilket varit direkt hänförligt till hans verksamhet som fastighetsmäklare. Fastighetsmäklaren har härigenom brutit mot Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler.

Nämnden beslutar tilldela fastighetsmäklaren en varning.

**DN 14/08 (Beslut 2009-02-04)**

### **Fråga om skattebrott**

Medlem i Mäklarsamfundet är enligt Mäklarsamfundets stadgar skyldig att iakttaga redbarhet och skicklighet samt att ställa sig till efterrättelse i lag föreskriven bokföringsskyldighet och för branschen gällande lagar och författningar samt praxis. Enligt Mäklarsamfundets etiska regler ska fastighetsmäklare iaktta fastighetsmäklarlagen, utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed.

Detta ärende är upptaget på Disciplinnämndens eget initiativ och med anledning av att dom meddelats i Helsingborgs tingsrätt hösten 2008. Domen har vunnit laga kraft. De brottsliga gärningarna bestod i att fastighetsmäklaren uppsåtligen lämnade oriktig uppgift till Skatteverket för taxeringsåren 2005 och 2006. Han underlät att deklarerar delar av inkomst av tjänst för inkomståren 2004 och 2005. Fastighetsmäklaren har även uppsåtligen lämnat oriktig uppgift till Skatteverket genom att redovisa mervärdeskatt och arbetsgivaravgifter med för lågt belopp för vissa redovisningsperioder under 2004 och 2005. Fastighetsmäklaren har erkänt gärningarna. Tingsrätten bestämde påföljden till villkorlig dom förenad med samhällstjänst i 160 timmar. Om fängelse hade valts som påföljd skulle fängelse 6 månader ha dömt ut.

## **Disciplinnämndens beslut**

Vid en samlad bedömning av vad som framkommit av handlingarna i ärendet har fastighetsmäklaren åsidosatt Mäklarsamfundets stadgar, etiska regler och god fastighetsmäklarsed.

Nämnden beslutar tilldela fastighetsmäklaren en varning.

## **DN 1/10**

### **Fråga om bristande handhavande av klientmedel.**

Medlem i Mäklarsamfundet är enligt Mäklarsamfundets stadgar skyldig att iakta redbarhet och skicklighet samt att följa för branschen gällande lagar och författningar samt anslutande praxis. Enligt Mäklarsamfundets etiska regler ska fastighetsmäklare iakta fastighetsmäklarlagen, utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed.

Detta ärende är upptaget av Disciplinnämnden på eget initiativ, sedan det kommit till nämndens kännedom att fastighetsmäklaren misskött sig i sin mäklartjänst.

I ärendet har framkommit att fastighetsmäklaren vid förmedling av ett fritidshus, mottagit avtalad handpenning i deposition med redovisningsskyldighet enligt det depositionsavtal som träffats samtidigt med köpekontraktet. Depositionen har skett med anledning av att upprättat köpekontrakt innehållit ett sk besiktningsvillkor. Redovisning av handpenningen till berättigad part, som i detta fall varit säljaren, har sedermera inte skett, vare sig vid den tidpunkt som föreskrivits i depositionsavtalet eller då begäran om utbetalning framställts från säljaren några dagar före tillträdesdagen. Fastighetsmäklaren har därvid uppgivit att förmåga saknats att utbetala beloppet. Sedan skadeståndskrav framförts från säljaren och fastighetsmäklaren medgivit kravet, har säljarens krav reglerats via Mäklarsamfundets kollektiva ansvarsförsäkring.

Säljaren har inte själv velat inge anmälan om disciplinära åtgärder mot fastighetsmäklaren och inte heller velat göra polisanmälan.

Fastighetsmäklaren har i ingivet yttrande till Disciplinnämnden vidgått de faktiska omständigheterna och medgivit oaktsamhet vid handhavandet av den deponerade handpenningen. Hon har uppgivit att hon varit övertygad om att handpenningen utbetalats till säljaren, men senare förstått att detta inte skett och att hon gjort fel.

## **Disciplinnämndens beslut**

Av de faktiska och av fastighetsmäklaren medgivna omständigheterna i ärendet, framgår att fastighetsmäklaren på ett otillåtet sätt förfogat över deponerade medel och inte varit i stånd att i föreskriven ordning redovisa det deponerade beloppet när tidpunkten för redovisning inträtt.

Disciplinnämnden finner att fastighetsmäklaren agerande utgör ett uppenbart och grovt åsidosättande av Mäklarsamfundets stadgar, etiska regler och god fastighetsmäklarsed. Åsidosättandet är särskilt allvarligt då det har direkt koppling till förmedlingsverksamheten och innebär ett missbruk av den förtroendeställning som fastighetsmäklaren anförtrotts av parterna. Sammantaget finner nämnden inte att annan påföljd än uteslutning kan komma i fråga.

Disciplinnämnden beslutar att utesluta fastighetsmäklaren ur Mäklarsamfundet med omedelbar verkan.

Beslutet ska meddelas Fastighetsmäklarnämnden.

# Reglemente För Mäklarsamfundets Disciplinnämnd

---

## § 1 Ställning och befogenhet

Disciplinnämnden är ett organ inom Mäklarsamfundet som beslutar om disciplinär påföljd mot medlem, som bedömts att i sin yrkesutövning inte efterfölja Mäklarsamfundets stadgar, etiska regler, rekommendationer eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller medlem. Påföljderna är erinran, varning eller uteslutning.

Nämnden beslutar beträffande disciplinära påföljder i ärenden som överlämnats från Ansvarsnämnden och Auktorisationsnämnden. Disciplinnämnden är i dessa överlämnade ärenden bunden av det beslut som fattats i själva sakfrågan i tidigare nämnd.

## § 2 Sammansättning

Disciplinnämnden består av ledamöter och ersättare i Mäklarsamfundets styrelse. Vid behov, i situation där Disciplinnämnden inte är beslutsför, har nämnden möjlighet att inkalla ledamöter från Ansvarsnämnden och/eller Auktorisationsnämnden. Mäklarsamfundets ordförande och dess vice ordförande är ordförande respektive vice ordförande i Disciplinnämnden.

## § 3 Beslutförhet

Disciplinnämnden är beslutsför då minst hälften av ledamöterna är närvarande, varav en måste utgöras av nämndens ordförande eller vice ordförande.

## § 4 Mandattid

Mandattiden för ledamöter och ordförande sammanfaller med mandattiden för ledamotskap i Mäklarsamfundets styrelse.

## § 5 Säte

Disciplinnämnden och dess kanslifunktioner är knuten till Mäklarsamfundet och har säte på Mäklarsamfundets adress inom Stockholms län.

## § 6 Utredning av ärenden

Ärenden ska före beslut beredas, varvid medlem vars sak ska behandlas ska ges tillfälle till yttrande inom viss förelagd tid. Sådan begäran om yttrande ska anses ha kommit mäklaren tillhanda om den skickas till den adress som mäklaren senast anmält till Mäklarsamfundets register. Ärende får alltid avgöras oaktat mäklaren inte avhört när yttrande begärts enligt ovan och fristen, som minst måste vara fjorton dagar, förlöpt.

Förfrågan, påstående eller anmälan behöver inte kommuniceras om detta bedöms som uppenbart onödigt, exempelvis i ärenden där medlem brustit i sina betalningsskyldigheter och trots två påminnelser inte fullgjort sina skyldigheter.

Utredningsresurser och andra funktioner som behövs för att nämnden ska kunna fullgöra sina åligganden ska ställas till förfogande av Mäklarsamfundet. Ärenden ska, om nämnden inte finner annat vara påkallat, beredas skriftligen. Nämndens yttranden och avgöranden ska likaledes vara skriftliga. Åtgärder som erfordras för att ärenden ska bli sakligt och vederhäftigt utredda beslutas av nämnden.

## § 7 Sammanträden

Ärende avgörs vid sammanträde med nämnden, och om nämnden inte finner annat vara påkallat, på handlingarna. Nämndens överläggningar är inte offentliga. I den mån ärendets art så medger kan ordföranden besluta om att sammanträde kan hållas per telefon. Disciplinnämnden sammanträder till ordinarie sammanträde vid de tillfällen under året då Mäklarsamfundets styrelse har sammanträde. Erfordras ytterligare sammanträden,

utöver beslutade, eller ska sammanträde inställas, beslutar ordföranden härom. Ordföranden är dock skyldig att alltid kalla till sammanträde om tre av nämndens ledamöter så begär. Kallelse, jämte föredragningslista och handlingar i de ärenden som ska upptas till beslut, ska utsändas senast sju dagar före sammanträdesdatum. I speciella och brådskande fall kan ärende upptas till beslut om samtliga närvarande ledamöter biträder beslutet att ärendet kan upptas till behandling. Nämnden kan öppna ärenden ex officio, dvs. utan anmälan.

## **§ 8 Närvarorätt**

Fastighetsmäklare, 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. Fastighetsmäklaren kan begära att han ska höras per telefon.

Rätt att närvara gäller dock inte i ärenden som bedömts uppenbart onödiga att kommunicera enligt § 6 ovan.

## **§ 9 Protokoll**

Vid nämndens sammanträden ska föras protokoll, som ska justeras av mötesordföranden jämte minst en justeringsman. Av protokollet ska framgå nämndens beslut i enskilt ärende. Beslut, som berör auktoriserad fastighetsmäklare ska översändas till Auktorisationsnämnden. Vid varning eller utslutning kan nämnden besluta att meddela tillsynsmyndigheten för fastighetsmäklare.

Ledamot som reserverar sig mot nämndens beslut ska, inom sju dagar från beslutet, skriftligen lämna skälen för reservationen för att biläggas protokollet. Reservation i annan form kan inte ske.

## **§ 10 Omröstning, röstetal**

Nämndens beslut är kollegiala och fattas genom omröstning. Varje ledamot har en röst och vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Förvaltningslagens regler om jäv ska tillämpas.

## **§ 11 Offentlighet och sekretess**

Nämnden beslutar självständigt om vem eller vilka som äger närvara vid nämndens sammanträden. Utöver bilagorna till nämndens protokoll, vari nämnden redovisar sina avgöranden och beslut, är handlingarna hos nämnden inte offentliga om nämnden inte beslutar annorlunda i enskilt fall. Handlingar i pågående utredning får inte utlämnas, dock äger part rätt att ta del av handlingar som inkommit till nämnden och berör hans ärende. Nämndens ledamöter eller annan som närvarit vid nämndens sammanträde får inte återge vad som anförts under nämndens överläggningar. Endast nämndens ordförande får uttala sig för nämndens räkning.

## **§ 12 Överklagande**

Disciplinnämndens beslut kan inte överklagas.

## **§ 13 Omprövning**

Om det i ärende som tidigare avgjorts av nämnden åberopas ny omständighet, som sannolikt skulle ha lett till annan utgång, kan nämnden besluta att ta upp ärendet till omprövning. Skäl till sådan omprövning föreligger dock inte om omständighet före nämndens tidigare avgörande var känt för den part som nu åberopar den. Nämnden kan även besluta om omprövning av ärende om den finner att dess tidigare beslut är uppenbart oriktigt.

Vid omprövning gäller att redan beslutad disciplinär påföljd kan återkallas eller mildras.