

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 2009-11-20

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.

Mäklarsamfundets vision är:

Fastighetsmäklaren är kundens val i alla bostadsaffärer och Mäklarsamfundet är bostadsbranschens talesman.

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

aktivt driva opinionsbildning och därigenom säkerställa bästa möjliga branschvillkor och skapa en positiv image av fastighetsmäklaren i media och allmänna opinion;

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 juli – 30 juni.

§ 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, auktoriserad 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 Fastighetsmäklarnämnden 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.

Auktoriserad ledamot, 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.

Mäklarföretag/-kedjor med fler än 100 medlemmar kan genom centralt beslut, om inte medlemmen valt att själv företräda sin röst eller företräds av kretsen, utan fullmakt kollektivt anmäla och företräda anslutna medlemmars utträde ur krets. Se även § 18 Mäklarsamfundets årsmöte/röstprocess vid årsmöte.

Inom Mäklarsamfundet verkar följande geografiska kretsar:

Göteborgskretsen

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 § 7.9, antas av Fastighetsmäklarnämnden 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 **Auktoriserad ledamot**

Ledamot med minst tre års yrkeserfarenhet som med godkännande genomgått Auktorisationsnämndens prövning kan erhålla Mäklarsamfundets auktorisation. Den som

beviljats auktorisation är berättigad att till sin yrkestitel föga "Auktoriserad Mäklarsamfundet". Om företagsenhetens rätt att använda beteckningen "Auktoriserad Mäklarsamfundet" anges i § 9.

Auktoriserad ledamot, som fortbildat sig enligt fastställd utbildningsplan till lantbruks- och skogsbruksmäklare, får efter Auktorisationsnämndens prövning till "Auktoriserad Mäklarsamfundet" göra tillägget "med specialkompetens för jordbruks- och skogsfastigheter". Motsvarande gäller den som på samma sätt fortbildat sig till specialist avseende kommersiella fastigheter respektive bostadsrätter.

För bibehållande av auktorisationen åligger det ledamoten att

1. följa Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler,
2. följa regler och beslut utfärdade av Auktorisationsnämnden,
3. delta i minst två (2) utbildningsdagar per år, vilka av Auktorisationsnämnden är godkända för bibehållande av auktorisationen,
4. efterkomma Auktorisationsnämndens beslut om revision och aktiv tillsyn,
5. på begäran kunna uppvisa revisorsintyg dels om klientmedel skötts på ett tillfredsställande sätt och dels utvisande omfattningen av mäklarverksamheten under föregående år,
6. erlägga årlig auktorisationsavgift enligt styrelsens beslut.

7.3 **Fastighetsmäklarassistent**

Person som med godkännande genomgått Mäklarsamfundets fastighetsmäklarassistent-utbildning 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 Fastighetsmäklarnämnden 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.

7.4 **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.

7.5 **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 erhålles med 50 procent.

7.6 **Passiv ledamot**

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

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.

7.7 **Deltidsledamotskap**

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

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

7.8 **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.

7.9 **Inträde**

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

7.9.2 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.

7.9.3 Som inträdesdag räknas den dag då ansökan godkänns.

7.9.4 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.

7.10 **Utträde**

7.10.1 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 31 december för att utträde ska kunna beviljas fr.o.m. den 1 januari påföljande år.

Inkommer anmälan om utträde efter den 31 december föreligger skyldighet att för innevarande år erlagga samtliga avgifter, som beslutas av Mäklarsamfundet och serviceersättningar, som beslutas av Mäklarsamfundets bolag samt kostnader för av Mäklarsamfundet beslutade försäkringar. Utträde utan ansökan beviljas endast den som senast den 31 december avregistreras av Fastighetsmäklarnämnden.

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

7.10.2 Utträde beviljas normalt utan dröjsmål. Beträffande skyldighet avseende årsavgift och serviceersättningar se § 7.11.

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.

7.11 Avgifter, ersättningar m.m.

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

Medlem ska erlägga serviceersättningar eller andra gemensamma kostnader som försäkringspremier till Mäklarsamfundet, Mäklarsamfundets bolag eller annat bolag som Mäklarsamfundet anger.

7.11.2 Årsavgift och serviceersättningar m.m. för kommande år ska erläggas senast den 31 januari för innevarande år.

7.12 Medlems skyldigheter

Medlem

7.12.1 ska iakttaga redbarhet och skicklighet i sin yrkesutövning;

7.12.2 ska ställa sig till efterrättelse i lag föreskriven bokföringsskyldighet och för branschen gällande lagar och författningar samt praxis;

7.12.3 ska föra förteckning över mottagna uppdrag;

7.12.4 ska i tio år bevara alla handlingar rörande affärsavslut;

7.12.5 är skyldig på sätt som styrelsen beslutar att avge statistiska uppgifter som Mäklarsamfundet finner nödvändiga;

7.12.6 ska hålla sådan ansvarsförsäkring och övriga försäkringar som Mäklarsamfundet finner erforderliga;

7.12.7 ska iaktta tystnadsplikt beträffande klienters ekonomiska och personliga förhållanden;

7.12.8 ska på det sätt Mäklarsamfundet beslutar till Mäklarsamfundet eller till bolag som Mäklarsamfundet anger inbetala fastställda avgifter, ersättningar och försäkringspremier;

7.12.9 ska snarast besvara skrivelse från Mäklarsamfundet samt skrivelser från Fastighetsmäklarnämnden i anledning av fastighetsmäklarlagen;

7.12.10 får inte illojalt dra nytta av sina kollegers arbete. Som illojalt nyttjande ska exempelvis anses att, i vilket media det vara må, låta annonsera, publicera eller på annat sätt göra kollegas utbud av objekt allmänt tillgängligt, inklusive sammanfattning, utdrag etc. därav, utan kollegans skriftliga medgivande. Medlem bör gentemot sina kolleger välvilligt dela med sig av sin yrkeskunskap och erfarenhet;

7.12.11 bör bedriva sin yrkesutövning på sådant sätt att han undviker att motsättningar uppstår gentemot kollegerna. När kompanjon eller anställd övergår till kollegas eller egen verksamhet ska denna visa särskild hänsyn till den tidigare samarbetspartnern;

7.12.12 ska respektera annan medlems uppdrag, när denne arbetar med ensamrätt;

7.12.13 som samarbetar i en förmedlingsfråga ska 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;

7.12.14 är skyldig att följa Ansvarsnämndens beslut, beslut som Ansvarsnämnden fattat i egenskap av skiljenämnd samt beslut som fattats av Disciplinnämnden;

7.12.15 ska efterfölja av Mäklarsamfundet och krets utfärdade stadgar och etiska regler samt att i övrigt efterfölja av Mäklarsamfundet fattade beslut;

7.12.16 ska årligen genomgå fortbildning och på begäran kunna uppvisa kursintyg;

7.12.17 ska på begäran kunna uppvisa revisorsintyg dels om klientmedel skötts på ett tillfredställande sätt och dels utvisande omfattningen av mäklarverksamheten under föregående år.

§ 8 Erinran, varning eller uteslutning

8.1 Disciplinnämnden kan besluta tilldela medlem erinran, varning eller utesluta vederbörande om denne:

a – åsidosatt Mäklarsamfundets stadgar;

b – åsidosatt Mäklarsamfundets etiska regler;

c – genom beslut av Auktorisationsnämnden frångagits auktorisationen;

d – skadat Mäklarsamfundets rykte;

e – uttalat sig offentligt nedsättande om fastighetsmäklarkåren eller kollega;

f – om fastställda årsavgifter och serviceersättningar samt andra särskilt beslutade och utdebiterade avgifter eller försäkringspremier inte erläggs i rätt tid;
g – 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 fastställda årsavgifter inte erläggs i tid;
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

a- dels personlig (på visitkort etc.),
b- dels för företag eller företagsenhet (på brevpapper, broschyrer, skyltar, dekaler etc.).

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).

Om ledamoten är anställd i ett företag får emblemet användas om ledamoten har inflytande över den bedrivna verksamheten och yrkessituationen, så att ledamoten självständigt kan besluta om sitt förmedlingsarbete och härigenom utföra detta i enlighet med Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler. Om hela företagsenheten inte är berättigad enligt nedan att använda emblemet, kan ledamoten dock använda emblemet i sin objektsbeskrivning, förutsatt att ledamotens namn står angivet i annonsen och att den endast omfattar objekt som ledamoten ansvarar för.

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.

9.2 Företags/avdelningskontors, nedan kallad företagsenhets, gemensamma användande av Mäklarsamfundets emblem

Företagsenhet får gemensamt använda Mäklarsamfundets emblem i sin allmänna marknadsföring, dvs. i objektsannonsering, på brevpapper, broschyrer, skyltar, fönsterreklam etc., endast under förutsättning att samtliga registrerade mäklare på enheten är ledamöter Mäklarsamfundet. Emblemet får då användas tillsammans med undertexten "MÄKLARSAMFUNDET" eller "LEDAMOT MÄKLARSAMFUNDET".

Om den som är ansvarig för företagsenheten och har sin dagliga verksamhet där är Auktoriserad Fastighetsmäklare Mäklarsamfundet får enheten använda emblemet med

undertexten "AUKTORISERAD MÄKLARSAMFUNDET" i sin allmänna marknadsföring, dock under förutsättning att samtliga registrerade fastighetsmäklare på enheten är ledamöter Mäklarsamfundet.

§ 10 Nämnder

10.1 Auktorisationsnämnd

Mäklarsamfundet ska ha en auktorisationsnämnd som har, att efter ansökan, fatta beslut om auktorisation av ledamöter. Auktorisationsnämnden ska utöva tillsyn över de auktoriserade fastighetsmäklarna och kontrollera att dessa följer de regler som beslutats. När synnerliga skäl föreligger kan Auktorisationsnämnden i enskilda ärenden medge dispens från dessa stadganden och regler för auktorisation.

Auktorisationsnämnden ska pröva om auktoriserad ledamot brutit mot de regler som gäller för auktoriserade eller om auktoriserad ledamot brutit i sin yrkesutövning. När anledning så föreligger ska Auktorisationsnämnden besluta om erinran, varning eller om återkallelse av auktorisationen. Återkallad auktorisation upphör omedelbart att gälla.

Auktorisationsnämnden kan också, när skäl härtill föreligger, uttala sig om auktorisationsreglernas innebörd och om vad som bör kunna krävas av en auktoriserad ledamot utöver vad som normalt gäller för fastighetsmäklare.

Vidare kan uttalanden göras om den yrkespraxis som ska gälla för auktoriserade fastighetsmäklare.

Auktorisationsnämndens beslut kan inte överklagas. Regler för Auktorisationsnämndens verksamhet fastställs av Mäklarsamfundets styrelse i särskilt reglemente.

Auktorisationsnämnden ska ha en opartisk ordförande och härutöver bestå av fyra (4) ledamöter jämte två (2) ersättare. Ordföranden, som utses av Mäklarsamfundets årsmöte, ska vara obunden från de organisationer som är representerade i nämnden. Två av ledamöterna i nämnden och en ersättare ska utses av Mäklarsamfundets årsmöte bland de auktoriserade ledamöterna och två ledamöter jämte en ersättare ska utses på förslag av organisationer, representerande mäklarkårens kunder.

10.2 Ansvarsnämnd

Mäklarsamfundet ska ha en ansvarsnämnd, som har att bedöma om direkt eller indirekt medlem förfarit felaktigt i sin yrkesutövning eller på annat sätt brutit i sina förpliktelser när detta inte ska prövas av Auktorisationsnämnden samt att uttala sig om god mäklarsed 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.

Ansvarsnämndens beslut kan inte överklagas. Regler för Ansvarsnämndens verksamhet fastställs av Mäklarsamfundets styrelse genom särskilt reglemente.

Ansvarsnämnden ska ha en opartisk ordförande och härutöver två ledamöter med en ersättare, representerande fastighetsmäklare och två utomstående ledamöter med en ersättare, vilka har särskilda kunskaper inom nämndens arbetsområde. Ordförande och ledamöter och ersättare utses av Mäklarsamfundets årsmöte.

10.3 **Disciplinnämnd**

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

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 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 utslutning. 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. Vid behov, i situation där Disciplinnämnden inte är beslutförför, t ex i jävsituation, har nämnden möjlighet att inkalla ledamöter från Ansvarsnämnden och/eller Auktorisationsnämnden. Regler för Disciplinnämndens verksamhet föreslås av Mäklarsamfundets styrelse och beslutas på Mäklarsamfundets årsmöte genom särskilt reglemente.

§ 11 Tvister

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 Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd att såsom skiljenämnd avgöra tvisten.

Parterna är efter skiljebeslut förpliktade att följa detta. Kostnader för skiljenämnd betalas av parterna i enlighet med skiljenämndens beslut.

§ 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 juli – 30 juni, samt upprätta förvaltningsberättelse, vilken jämte räkenskaperna ska överlämnas till revisorerna före den 1 oktober;

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 delge kretsstyrelserna angelägenhet, som ska behandlas på efterföljande årsmöte och kan inhämta kretsstyrelsernas yttrande.

Dessa handlingar ska vara respektive krets tillhanda 45 dagar före ordinarie årsmöte och 30 dagar före extra årsmöte.

- 16.9 Styrelsen ska upprätta förslag till målsättning för det kommande verksamhetsåret. Kretsarnas ordförande eller kretsstyrelserna kallas till möte varje år i augusti, september eller oktober, där målsättningen diskuteras. Den därefter utformade målsättningen utsändes till kretsarna för diskussion. Krets eller medlem kan till årsmötet motionera om ändringar i målsättningen. Målsättning för Mäklarsamfundet och för kretsarna beslutas på årsmötet.

§ 17 Revisorer

- 17.1 För granskning av Mäklarsamfundets styrelses 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 november årligen avge skriftlig berättelse över verkställd granskning av förvaltningen.

§ 18 Mäklarsamfundets årsmöte

Mäklarsamfundet sammanträder till årsmöte under november eller december 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 kan också få värva röster genom max 89 fullmakter från andra röstberättigade medlemmar = max 90 röster på årsmötet. Det är tillåtet att värva enskilda röster över kretsgräns. Sådana fullmakter ska insändas i original till Mäklarsamfundet för registrering senast 20 dagar före årsmöte.

Kretsdelegat: Kretsens årsmöte har att utse kretsdelegater som har att rösta för kretsens medlemmar, exklusive dem som valt att utöva sin egen röst (eller lämnat fullmakt) eller röstar genom superdelegater. Krets har rätt att vara representerad av så många delegater som motsvarar varje påbörjat 30-tal röstberättigade kretsmedlemmar. Krets har som minimum 2 röster, oavsett antal medlemmar i kretsen. Kretsdelegat kan också få värva röster genom max 2 fullmakter från andra kretsdelegater = max 90 röster på årsmötet. Mäklarsamfundet ska senast 20 dagar innan årsmöte erhålla uppgift om vilka personer som utsetts till kretsdelegater.

Superdelegat: Mäklarföretag/-kedjor med fler än 100 medlemmar kan genom centralt beslut, om inte medlemmen valt att själv företräda sin röst eller företräds av kretsen, utan fullmakter utöva obegränsat antal röster för samtliga i företaget/kedjan ingående medlemmar genom företrädare. Mäklarsamfundet ska senast 20 dagar innan årsmöte erhålla uppgift om vem eller vilka personer som utsetts till superdelegater.

Antal röstberättigade medlemmar fastställs per den 1 juli 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, samt lekmanarevisor och dennes ersättare för en mandatperiod om ett år. Valkommittén har också att föreslå revisionsbolag med huvudansvarig 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 eller ska upphöra om ledamoten ej längre är medlem i föreningen.

Valkommittén föreslår också personer lämpliga för andra förtroendeuppdrag inom föreningen vilka ej behöver vara medlemmar.

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.

18.4 **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 och framställningar från styrelsen;
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. val av ledamöter i Ansvarsnämnden (jämna år);
22. val av ledamöter i Auktorisationsnämnden (jämna år);
23. beslut om arvoden och ersättningar till revisorer;
24. val av revisorer;
25. 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.

18.5 **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 upptagas 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 Mäklar-samfundet 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 2009.

1. Allmänna bestämmelser

- 1.1 Fastighetsmäklare ska iakttaga 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 iakttaga 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 eller ett mäklarföretags marknadsföring får endast omfatta personer som vid tidpunkten för marknadsföringsåtgärden arbetar under mäklarens eller mäklarföretagets namn.
- 1.7 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.
- 2.3 Vid annonsering ska fastighetsmäklarens firmanamn och telefonnummer alltid utsättas. Anonym annonsering eller annonsering i anställdas namn får inte förekomma. Ej heller annonsering varvid spekulant endast hänvisas till telefonnummer. Fastighet får ej utannonseras utan uppdragsgivarens medgivande. I annons angivet pris får inte avvika från vad som överenskommit med uppdragsgivaren.
- 2.4 En fastighetsmäklare får i sin verksamhet inte diskriminera någon pga. kön, ras, hudfärg, språk, religion, politisk åskådning, nationella eller etniska ursprung eller tillhörighet till nationell minoritet.

3. Fastighetsmäklarens ställning gentemot sin uppdragsgivare

- 3.1 Om fastighetsmäklaren personligen eller någon närstående köper eller säljer fastighet ska i köpekontraktet intas att mäklaren eller någon honom närstående är avtalspart. Vidare ska i köpekontraktet upplysas om anledningen till förvärvet respektive försäljningen och slutligen ska alltid i dessa situationer såsom bilaga till kontraktet fogas en marknadsvärdering upprättad av opartisk värderingsman.