

Stadgar och Etiska Regler

Reviderade vid Mäklarsamfundets årsmöte 2018-05-31



INNEHÅLL	Sida
DEL I - OM MÄKLARSAMFUNDET	3
1. Mäklarsamfundets firma	3
2. Uppdrag och ändamål	3
3. Mäklarsamfundets säte och räkenskapsår	3
4. Förvärv av fast egendom	3
5. Medlemmars lika värde	3
6. Kretsar	3
DEL II – MEDLEMSKAP I MÄKLARSAMFUNDET	4
7. Ledamot	4
8. Seniorledamot	5
9. Fastighetsmäklarassistent	5
10. Aspirant	5
11. Passiv ledamot	5
12. Hedersledamot	6
13. Förtjänsttecken	6
14. Inträde	6
15. Utträde	6
16. Avgifter, ersättningar m.m.	7
17. Reducerade serviceersättningar vid föräldraledighet och sjukdom	7
18. Medlems skyldigheter	7
19. Användande av Mäklarsamfundets emblem	9
DEL III – DISCIPLINNÄMNDEN	9
20. Disciplinnämnden	9
21. Uteslutning, erinran och varning	9
22. Tvister	10
DEL IV - MÄKLARSAMFUNDETS STYRELSE	10
23. Mäklarsamfundets styrelses sammansättning	10
24. Mäklarsamfundets styrelses åligganden	11
25. Styrelsearbete i Mäklarsamfundet	11
26. Jäv i styrelsen	12
27. Offentliga uttalanden	12
28. Firmateckning	12
DEL V - BRANSCHRÅDET	13
29. Syfte	13
30. Möten	13
31. Deltagare	13
DEL VI - ÅRSMÖTE OCH EXTRA ÅRSMÖTE	13
32. Mäklarsamfundets årsmöte och extra årsmöte	13
33. Årsmöte	15
34. Kallelse till årsmöte och tider för åtgärder	16
35. Valkommitté	16
36. Stadgeändring	16
37. Mäklarsamfundets upplösning	16
38. Jäv på årsmöte och extra årsmöte	17
39. Extra årsmöte	17
40. Kallelse till extra årsmöte och tider för åtgärder	17
41. Revisorer	17
BILAGA 1 - Mäklarsamfundets etiska regler	19

I. Om Mäklarsamfundet

§ 1 Mäklarsamfundets firma

Mäklarsamfundets firma är Sveriges Fastighetsmäklarsamfund, med förkortningen Mäklarsamfundet.

§ 2 Uppdrag och ändamål

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

- a) aktivt driva opinionsbildning och därigenom säkerställa bästa möjliga branschvillkor och högsta möjliga anseende för fastighetsmäklaren;
- b) aktivt driva branschutveckling och därigenom främja en ständig utveckling för hela branschen;
- c) tillhandahålla service och tjänster, bland annat juridisk service och utbildning.

§ 3 Mäklarsamfundets säte och räkenskapsår

3.1 Mäklarsamfundet har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

3.2 Mäklarsamfundets verksamhetsår är 1 januari – 31 december.

§ 4 Förvärv av fast egendom

Mäklarsamfundet kan förvärva och äga fast egendom.

§ 5 Medlemmars lika värde

Mäklarsamfundet värnar om alla medlemmars lika värde och ska ställa samma krav på och erbjuda samma förmåner till alla anslutna fastighetsmäklare och mäklarföretag, om inte annat följer av dessa stadgar.

§ 6 Kretsar

6.1 Krets är en ideell förening som verkar för Mäklarsamfundet på lokal nivå och inom ett geografiskt område. Krets ska anta stadgar som för att bli gällande ska godkännas av Mäklarsamfundets styrelse och i tillämpliga delar vara förenliga med Mäklarsamfundets stadgar. Målsättning för kretsarna beslutas av Mäklarsamfundets årsmöte.

6.2 Ledamot, seniorledamot, fastighetsmäklarassistent och aspirant i Mäklarsamfundet ska vara ansluten till den krets inom vars område han eller hon bedriver sin huvudsakliga verksamhet. Passiv ledamot ska vara ansluten till den krets inom vars område han eller hon är bosatt.

6.3 Mäklarsamfundets styrelse äger efter ansökan medge att en person ska tillhöra en annan krets än vad som följer av punkt 6.2.

6.4 Medlem i mäklarföretag med fler än 100 medlemmar verksamma under samma varumärke – vilket företag meddelat att man kommer företräda medlemmen genom företagsdelegater vid Mäklarsamfundets årsmöten – kan medges utträde ur kretsen.

6.5 Inom Mäklarsamfundet verkar följande geografiska kretsar:

Västsvenska kretsen

omfattande Västra Götalands och Hallands län;

Norrlandskretsen

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

Skånekretsen

omfattande Skåne län;

Småland/Blekingekretsen

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

Stockholmskretsen

omfattande Stockholms län, Gotlands län och Uppsala län;

Mellansvenska kretsen

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

II. Medlemskap i Mäklarsamfundet

§ 7 Ledamot

7.1 Till ledamot kan antas fastighetsmäklare med fullständig registrering hos Fastighetsmäklarinspektionen.

7.2 Ledamot äger rätt att närvara på Mäklarsamfundets och sin krets årsmöten och extra årsmöten med yttranderätt och rösträtt. Rösträtten inträder den 1 januari året efter det år då ledamoten blivit antagen som medlem.

7.3 Ledamot ska ha sådant inflytande över den av honom eller henne bedrivna verksamheten och yrkessituationen, att han eller hon självständigt kan besluta om sitt förmedlingsarbete och härigenom kan utföra detta i enlighet med Mäklarsamfundets stadgar och Mäklarsamfundets etiska regler.

7.4 Benämningen på ledamot är "Ledamot Mäklarsamfundet". Ledamots titel är "Fastighetsmäklare" och får inte kombineras med "diplomerad" eller liknande utan endast anges 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".

§ 8 Seniorledamot

- 8.1 Till seniorledamot kan antas den som varit ledamot i minst 15 år, är fastighetsmäklare med fullständig registrering hos Fastighetsmäklarinspektionen och som driver fastighetsförmedling endast i ringa omfattning. Medlemskap som seniorledamot kan efter ansökan beviljas en person tidigast under det år han eller hon fyller 65 år.
- 8.2 För seniorledamot gäller samma regler som för ledamot med undantag av reducerade serviceersättningar.

§ 9 Fastighetsmäklarassistent

- 9.1 Till fastighetsmäklarassistent kan antas person som med godkänt resultat genomgått Mäklarsamfundets fastighetsmäklarassistentutbildning.
- 9.2 Fastighetsmäklarassistent äger rätt att närvara på Mäklarsamfundets och sin krets årsmöten och extra årsmöten med yttranderätt utan rösträtt.
- 9.3 Fastighetsmäklarassistent bör arbeta i enlighet med en av Mäklarsamfundet utarbetad rekommendation och får inte i något sammanhang utge sig för att vara fastighetsmäklare.
- 9.4 Fastighetsmäklarassistent som erhåller fullständig registrering som fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarinspektionen ska innan denne övergår till yrkesverksamhet som fastighetsmäklare ansöka om ledamotskap i Mäklarsamfundet eller begära sitt utträde. Om ansökan om ledamotskap eller begäran om utträde, inte kommit in till Mäklarsamfundet inom sex månader efter det att fullständig registrering som fastighetsmäklare erhållits ska personen uteslutas ur Mäklarsamfundet.

§ 10 Aspirant

- 10.1 Till aspirant kan antas person som studerar till fastighetsmäklare eller fastighetsmäklarassistent.
- 10.2 Efter avslutad utbildning upphör anslutningen till Mäklarsamfundet automatiskt.
- 10.3 Aspirant äger rätt att närvara på Mäklarsamfundets och sin krets årsmöten samt extra årsmöten med yttranderätt utan rösträtt.

§ 11 Passiv ledamot

- 11.1 Till passiv ledamot kan antas den som tidigare varit ledamot i Mäklarsamfundet men inte längre har fullständig registrering som fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarinspektionen.
- 11.2 Den passive ledamoten äger rätt att närvara på Mäklarsamfundets och sin krets årsmöten och extra årsmöten med yttranderätt utan rösträtt.
- 11.3 Passiv ledamot får inte använda Mäklarsamfundets emblem.

§ 12 Hedersledamot

- 12.1 Till hedersledamöter kan utses synnerligen förtjänta ledamöter av Mäklarsamfundet och utomstående personer, vilka på ett förtjänstfullt sätt verkat för fastighetsmäklaryrkets bästa.
- 12.2 Hedersledamot ska tilldelas diplom samt hedersledamotstecken. Förslag om hedersledamot framläggs av styrelsen och beslut fattas på årsmöte. Medlemmar kan ge styrelsen förslag om hedersledamöter. Styrelsen framlägger dock förslag efter sin egen skönsmässiga bedömning.

§ 13 Förtjänsttecken

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

§ 14 Inträde

- 14.1 Ansökan om medlemskap i Mäklarsamfundet ska ske på det sätt som fastställs av styrelsen. Beslut om antagande av medlem fattas av styrelsen enligt styrelsens skönsmässiga bedömning.
- 14.2 Ansökan om inträde ska behandlas inom 25 arbetsdagar från det att ansökan inkommit. Beslut om antagande kan delegeras till annat organ inom Mäklarsamfundet. Vid sådan delegation kan Mäklarsamfundets styrelse ompröva beslut om nekat inträde. Sådan begäran från den sökande om omprövning ska ha inkommit inom fyra veckor från det att beslutet utsänts.
- 14.3 Som inträdesdag räknas den dag då ansökan godkänns.
- 14.4 Medlem som uteslutits kan, då omständighet som legat till grund för uteslutningen inte längre föreligger, lämna in en ny ansökan om medlemskap i Mäklarsamfundet.

§ 15 Utträde

- 15.1 Vill medlem inte längre kvarstå i Mäklarsamfundet ska skriftlig och undertecknad anmälan göras till Mäklarsamfundet. Utträde beviljas av styrelsen eller av annat organ inom Mäklarsamfundet som styrelsen delegerat sådant beslut till, och sker normalt löpande under året. Utträde gäller från den dag då beslutet fattats, eller om medlem så begär, vid årets utgång. Anmälan ska dock ha inkommit till Mäklarsamfundet senast den 1 december för att utträde ska kunna beviljas fr.o.m. den 1 januari påföljande år. Utträde utan ansökan beviljas endast den som senast den 31 december avregistreras av Fastighetsmäklarinspektionen.
- Vid utträde/avregistrering efter den 31 december föreligger skyldighet att för påföljande år erlägga samtliga avgifter och ersättningar som anges för medlem i dessa stadgar.
- 15.2 Utträdande får inte använda Mäklarsamfundets emblem från den dag då utträde beviljats.
- 15.3 Medlem som anmälts till Mäklarsamfundet i ett disciplinärende, kan inte beviljas utträde på egen begäran förrän ärendet slutligt behandlats.

§ 16 Avgifter, ersättningar m.m.

- 16.1 Medlem ska erlägga årsavgift till Mäklarsamfundet, vilket belopp beslutas vid årsmöte för närmast efterkommande kalenderår. Av denna årsavgift tillfaller viss del kretsarna enligt beslut vid årsmötet.
- 16.2 Medlem ska erlägga serviceersättningar, avgift för alternativ tvistlösning eller andra kostnader, som Mäklarsamfundet anger och beslutar, till Mäklarsamfundet, Mäklarsamfundets bolag eller annat bolag som Mäklarsamfundet anger.
- 16.3 Passiv ledamot och fastighetsmäklarassistent betalar en administrativ årlig avgift som fastställs av årsmötet. Aspirant betalar en administrativ avgift för hela studietiden som fastställs av årsmötet.
- 16.4 Årsavgift och serviceersättningar ska erläggas senast den 31 januari det år som de avser eller vid den senare tidpunkt som anges i beslutet.
- 16.5 Den som är medlem vid årets ingång eller beviljas medlemskap under första halvåret, ska erlägga hel årsavgift och fulla serviceersättningar. Den som beviljas medlemskap under andra halvåret erlägger halv årsavgift respektive hälften av serviceersättningar.
- 16.6 Vid utträde eller uteslutning upphör inte betalningsskyldighet, utan den som utträtt som medlem eller utesluts är skyldig att betala beslutade årsavgifter, serviceersättningar och andra avgifter för det kalenderår, under vilket utträde eller uteslutning skett, även om dessa inte debiterats eller erlagts vid tidpunkten för medlemskapets upphörande. Inte heller återbetalas årsavgifter, serviceersättningar och andra avgifter vid utträde eller uteslutning. I enskilda fall kan dock styrelsen skönmässigt fatta ett annat beslut om återbetalning.

§ 17 Reducerade serviceersättningar i vissa fall

- 17.1 Ledamot som under året tar ut längre sammanhängande föräldraledighet kan under den tid föräldrapenning erhålls, efter ansökan beviljas nedsättning av ordinarie serviceersättningar med 50 procent.
- 17.2 Ledamot som har varit ledamot i minst fem år och erhåller sjukersättning på grund av nedsatt arbetsförmåga kan under den tid som sjukersättning erhålls, efter ansökan beviljas nedsättning av ordinarie serviceersättningar med 50 procent.
- 17.3 Den som beviljas ledamotskap under andra halvåret erlägger halv årsavgift och ordinarie serviceersättningar reducerade med 50 procent.
- 17.4 Seniorledamot erlägger ordinarie serviceersättningar reducerade med 50 procent.

§ 18 Medlems skyldigheter

- 18.1 Medlem ska följa fastighetsmäklarlagen, annan för mäklartjänsten relevant lagstiftning, föreskrifter och myndighetsbeslut samt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Medlem ska vidare

18.2

Formalia medlemskap

- a) efterfölja av Mäklarsamfundet och krets utfärdade stadgar och etiska regler,
- b) på det sätt som beslutas av Mäklarsamfundet, Mäklarsamfundets bolag eller annat bolag Mäklarsamfundet anger, inbetala fastställda årsavgifter, serviceersättningar och andra avgifter,
- c) inom föreskriven tid besvara skrivelser från Mäklarsamfundet samt från Fastighetsmäklarinspektionen, domstolar, nämnder och andra myndigheter,
- d) lämna underlag till statistiska uppgifter som Mäklarsamfundet finner nödvändiga,
- e) årligen genomgå minst två av Mäklarsamfundet godkända utbildningar,
- f) på begäran inkomma med revisorsintyg utvisande att klientmedel skötts på av Mäklarsamfundet föreskrivet sätt,
- g) följa beslut i Mäklarsamfundets nämnder,
- h) medverka vid prövning i nämnd för alternativ tvistlösning och, om inte medlemmens försäkringsgivare beslutar annorlunda, följa tvistlösningsnämndens beslut,
- i) följa av Mäklarsamfundet fattade beslut och hålla sig informerad om Mäklarsamfundets rekommendationer,

18.3

Krav på mäklaren vid utförande av mäklartjänsten

- j) vara aktivt verksam fastighetsmäklare,
- k) besöka förmedlingsobjektet före eller i anslutning till att förmedlingsuppdraget ingås,
- l) föra förteckning över mottagna uppdrag,
- m) i tio år efter tillträdesdag bevara alla handlingar som är relevanta för att följa förmedlingens förlopp,
- n) följa i lag föreskriven bokföringsskyldighet och för branschen gällande lagar och förordningar,
- o) iaktta tystnadsplikt beträffande klienters ekonomiska och personliga förhållanden,

18.4

Kollegialitet

- p) respektera annan medlems uppdrag när denne arbetar med ensamrätt,
- q) bedriva sin yrkesutövning på sådant sätt att han eller hon undviker att motsättningar uppstår gentemot en kollega och dela med sig av sin yrkeskunskap och erfarenhet,
- r) som kompanjon eller anställd, vid övergång till kollegas eller egen verksamhet, visa särskild hänsyn till tidigare samarbete, samt

- s) vid samarbete i förmedlingsfråga, för undvikande av framtida tvist, bestämma fördelningen av provisionen i samband med att överenskommelse träffas om samarbetet. En provisionstvist mellan medlemmar får inte belasta uppdragsgivaren, som aldrig ska få betala mer än en provision för utfört försäljningsuppdrag.

§ 19 Användande av Mäklarsamfundets emblem

- 19.1 Rätten att använda Mäklarsamfundets emblem är personlig för marknadsföring av medlemskap i Mäklarsamfundet och får användas av ledamot, seniorledamot och fastighetsmäklarassistent.
- 19.2 Detaljregler om hur emblemet får användas fastställs av Mäklarsamfundets styrelse.
- 19.3 Rätten att använda Mäklarsamfundets emblem upphör omgående vid utträde eller uteslutning.
- 19.4 Medlem som antagits som fastighetsmäklarassistent har rätt att använda Mäklarsamfundets emblem på eget visitkort. På visitkortet ska då anges titeln fastighetsmäklarassistent.

III. Disciplinnämnden

§ 20 Disciplinnämnden

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

Disciplinnämnden kan även uttala sig om god fastighetsmäklarsed och de krav som ställs på fastighetsmäklare enligt lag.

- 20.2 Disciplinnämndens beslut kan inte överklagas.
- 20.3 Disciplinnämnden består av Mäklarsamfundets styrelse. Ett särskilt reglemente med regler för Disciplinnämndens verksamhet föreslås av Mäklarsamfundets styrelse och beslutas på Mäklarsamfundets årsmöte.

§ 21 Uteslutning, erinran och varning

- 21.1 Disciplinnämnden kan besluta att utesluta en medlem. I mindre allvarliga fall kan Disciplinnämnden istället tilldela en medlem en erinran eller en varning.
- 21.2 Disciplinnämnden kan vidta åtgärd mot medlem:
- a) om denne åsidosatt eller inte längre uppfyller de krav som uppställs i Mäklarsamfundets stadgar och etiska regler;
 - b) om denne inte i rätt tid betalat fastställda årsavgifter, serviceersättningar och andra särskilt beslutade avgifter enligt dessa stadgar;
 - c) om denne skadat Mäklarsamfundets rykte;

d) om denne uttalat sig offentligt nedsättande om fastighetsmäklarkåren eller kollega.

Beträffande betalningar enligt b) kan styrelsen vid synnerliga skäl skönsmässigt besluta om dispens för viss tid.

21.3 Den som utträtt eller uteslutits förlorar rätten till andel i Mäklarsamfundets tillgångar och alla uppdrag i styrelser, kommittéer och liknande organ avslutas automatiskt.

21.4 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 till den adress som senast anmälts till Mäklarsamfundet. Efter den utsatta tidens utgång ska nämnden uppta ärendet till prövning i sak.

21.5 Medlem, vars ärende ska behandlas i nämnden, ska skriftligen informeras om när och var ärendet ska tas upp till behandling. Medlem 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.

21.6 Disciplinnämndens beslut och de skäl som föranlett beslutet ska omedelbart utsändas till vederbörande medlem. Beslut översändes i brev och anses mottagaren tillhanda 14 dagar efter poststämpelns datum.

§ 22 Tvister

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

22.2 För att undvika tvister i provisionsärenden mellan medlemmar bör medlem efterfölja Mäklarsamfundets anvisningar.

22.3 Kan två eller flera medlemmar inte enas vid tvist om samma provision, s.k. konkurrerande provisionsanspråk, ska saken, på begäran av någon av dem, prövas av den branschgemensamt drivna tvistlösningsnämnden. Detsamma gäller vid sådan tvist mellan medlem och annan fastighetsmäklare. Parterna är efter beslut förpliktade att följa detta. Kostnader för prövning omfattas av avgiften till tvistlösningsnämnden.

IV. Mäklarsamfundets styrelse

§ 23 Mäklarsamfundets styrelses sammansättning

23.1 Mäklarsamfundets förvaltning handhas av en styrelse, bestående av ordföranden och vice ordföranden i Mäklarsamfundet och därutöver högst fem ledamöter, för vilka fem ledamöter det ska finnas en ersättare.

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

23.3 En styrelseledamot behöver inte vara medlem i Mäklarsamfundet. Majoriteten av ledamöterna i styrelsen ska dock vara medlemmar.

- 23.4 Ordförande, vice ordförande och övriga ledamöter väljs på två år. Ordförande och två ledamöter väljs ojämnt år, medan vice ordförande och tre ledamöter väljs jämnt år. Avgår någon i förtid kan fyllnadsval ske på ett år. Ersättare väljs för två år.

§ 24 Mäklarsamfundets styrelses åligganden

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

- a) fastställa sin arbetsordning, VD-instruktion och instruktion för ekonomisk rapportering;
- b) företräda Mäklarsamfundet gentemot myndigheter och andra utomstående;
- c) övervaka stadgarnas efterlevnad samt bevaka och främja Mäklarsamfundets anseende;
- d) övervaka Mäklarsamfundets ekonomiska angelägenheter, upprätta förvaltningsberättelse, vilken jämte räkenskaperna ska överlämnas till revisorerna i så god tid att dessa handlingar kan finnas tillgängliga för medlemmarna minst 14 dagar innan årsmöte;
- e) företräda Mäklarsamfundet som ägare och besluta i alla ärenden där inte annat särskilt angivits i dessa stadgar;
- f) avge utlåtande om praxis inom fastighetsmäklarbranschen eller om andra frågor av intresse för yrket om begäran om sådant utlåtande framförts av medlem eller om det finns annan särskild anledning till utlåtandet;
- g) besluta om arvoden och ersättning till andra än styrelseledamöter och ersättare för dessa;
- h) upprätta förteckning över Mäklarsamfundets förtroendevalda. Förteckningen bör snarast kommuniceras till medlemmarna i Mäklarsamfundet;
- i) informera om angelägenhet som ska behandlas på efterföljande årsmöte;
- j) upprätta förslag till målsättning för det kommande verksamhetsåret att beslutas på årsmöte;
- k) upprätta förslag till målsättning för kretsar att beslutas på årsmöte;
- l) kalla Branschrådet till möte; samt
- m) delegera beslut till VD eller annat lämpligt organ eller lämpliga personer.

§ 25 Styrelsearbete i Mäklarsamfundet

- 25.1 Styrelsen sammanträder på kallelse av ordföranden, eller om minst tre ordinarie ledamöter skriftligen så begär. Styrelsen är beslutförför då minst hälften av ledamöterna samt ordföranden eller vice ordföranden är närvarande.
- 25.2 Styrelsens sammanträden ska protokollföras. Vid varje sammanträde ska finnas en dagordning. Varje protokoll ska justeras av minst en ledamot, jämte mötesordföranden. Förda protokoll ska tillställas revisorerna för kännedom och finnas tillgängliga för medlemmarna via internet.

- 25.3 Ersättaren äger yttranderätt på styrelsesammanträde men har endast rösträtt då ersättaren ersätter ordinarie ledamot. Ersättaren kallas till alla möten.
- 25.4 Beslut i andra ärenden än sådana som angivits i kallelse får endast avgöras av en enig och beslutsför styrelse om ledamot som eventuellt inte är närvarande givit sitt godkännande till att ärendet avgörs.
- 25.5 Styrelseledamot som är förhindrad att närvara vid sammanträde ska underrätta styrelseordföranden i så god tid innan mötet som möjligt.
- 25.6 Vid omröstning äger varje styrelseledamot eller för ledamot tjänstgörande ersättare en röst. Röstning genom fullmakt får inte ske. Vid lika röstetal har mötesordföranden utslagsröst.
- 25.7 Styrelseärenden kan även avhandlas per post, e-post, telefon, videokonferens eller annat likvärdigt medium. Beslut, som fattas efter sådan handläggning ska protokollföras och justeras av samtliga styrelseledamöter.
- 25.8 Arvode och kostnadsersättningar till ordförande, vice ordförande, ledamöter och ersättare beslutas av Mäklarsamfundets årsmöte. För ordinarie styrelseledamot och ersättare utgår ersättning för nödvändiga resor och logi i samband med uppdraget.

§ 26 Jäv i styrelsen

Styrelseledamot får inte

- a) handlägga en fråga som rör avtal mellan styrelseledamoten och Mäklarsamfundet, samt
- b) handlägga en fråga mellan Mäklarsamfundet och tredje man om styrelseledamoten har i frågan ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot Mäklarsamfundets intresse.

Beslut som fattas av en styrelse där en eller flera styrelseledamöter varit jäviga är ändå giltigt om en majoritet av icke jäviga ledamöter röstat för beslutet.

§ 27 Offentliga utlåtanden

I angelägenheter som berör Mäklarsamfundet och är av betydelse för Mäklarsamfundet, får endast ordföranden och vice ordföranden i Mäklarsamfundets styrelse offentligt uttala sig. Styrelsen äger dock medge undantag från denna bestämmelse.

§ 28 Firmateckning

Föreningens firma tecknas på det sätt som styrelsen beslutar.

V. Branschrådet

§ 29 Syfte

Branschrådet ska fungera som forum för att kunna diskutera Mäklarsamfundets målsättningar och angelägenheter för branschen.

§ 30 Möten

Branschrådet ska mötas en gång varje vår och en gång varje höst. Styrelsen ska kalla branschrådet till möte i god tid.

Utöver de två obligatoriska mötena varje år, kan styrelsen kalla Branschrådet till möte när den bedömer att det finns behov.

§ 31 Deltagare

Till Branschrådsmöte ska alltid kallas styrelsen, kretsordföranden och företrädare för sådant företag som anmält att man företräder medlemmen enligt 6.4. Därutöver kan styrelsen välja att kalla företrädare för andra mäklarföretag och andra lämpliga personer.

VI. Årsmöte och extra årsmöte

§ 32 Mäklarsamfundets årsmöte och extra årsmöte

Mäklarsamfundet sammanträder till årsmöte under maj eller juni månad varje år.

Mäklarsamfundet sammanträder till extra årsmöte, då styrelsen anser att det behövs eller då minst en tiondel (1/10) av samtliga i Mäklarsamfundet röstberättigade medlemmar skriftligen begär ett extra årsmöte.

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

32.1 Röstprocess vid årsmöte och extra årsmöte

Medlems rösträtt vid årsmöte kan utövas på tre olika sätt enligt nedan:

Direkt genom egen röst: Medlem kan välja att utöva sin egen rösträtt direkt, genom fysisk närvaro på årsmötet. Medlem ska meddela Mäklarsamfundet senast 14 dagar innan årsmöte och senast sju dagar innan extra årsmöte, att man kommer att närvara och använda sin egen röst. Medlem som därefter får förhinder att närvara fysiskt kan då lämna fullmakt till annan närvarande röstberättigad medlem, som vare sig är anmäld som kretsdelegat eller företagsdelegat. Sådan befullmäktigad medlem får endast motta en fullmakt. Fullmakt ska vara skriftlig och lämnas in i undertecknat original för registrering till röstlängd.

Indirekt via kretsdelegat: Medlem kan välja att utöva sin rösträtt indirekt genom att företrädas av den krets medlemmen tillhör. Kretsens årsmöte har att utse kretsdelegater som har att rösta för kretsens medlemmar, exklusive dem som valt att använda sin egen röst eller att företrädas av företagsdelegat. Kretsen utser en kretsdelegat per varje påbörjat 30-tal röstberättigade medlemmar i kretsen. Krets har som minimum två kretsdelegater, oavsett antal medlemmar i kretsen. Med stöd av maximalt två fullmakter från andra

kretsdelegater kan kretsdelegat rösta för maximalt 90 röster på årsmötet. Kretsens röstandel vid årsmötet begränsas dock till maximalt 25 procent av det vid årsmötet eller extra årsmötet ingående justerade röstunderlaget. Mäklarsamfundet ska senast 20 dagar innan årsmöte och senast tio dagar innan extra årsmöte erhålla uppgift om vilka personer som utsetts till kretsdelegater. Kretsdelegater utses för ett kalenderår i taget.

Indirekt via företagsdelegat: Medlem som utträtt ur krets enligt 6.4 utövar sin rösträtt indirekt genom att företrädas av företagsdelegat. Företagsdelegat kan utses av mäklar företag med fler än 100 medlemmar som arbetar under samma varumärke. Sådant företag har då att genom centralt beslut utse företagsdelegater att rösta för de medlemmar som valt att lämna sin röst till företaget och inte utövar sin röst direkt eller via kretsdelegat. Varje företagsdelegat får rösta för maximalt 90 medlemmar.

Den röstandel vid årsmötet som får företrädas av företagsdelegat tillhöriga visst mäklar företag begränsas till maximalt 25 procent av det vid årsmötet eller extra årsmötet ingående justerade röstunderlaget. Mäklarsamfundet ska senast 20 dagar innan årsmöte och senast tio dagar innan extra årsmöte erhålla uppgift om vem/vilka personer som utsetts till företagsdelegat. Företagsdelegater utses för ett kalenderår i taget.

Antal röstberättigade medlemmar fastställs per den 1 januari för kommande kalenderår.

Om en anmälan om deltagande i årsmöte eller extra årsmöte inkommer för sent har vederbörande anmälare ändå rätt att delta men inte att rösta. Även icke röstberättigade ska anmäla sig till årsmöte och extra årsmöte.

32.2 ***Omröstning vid årsmöte och extra årsmöte***

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

Som årsmötets beslut gäller den mening som erhållit högsta röstetal. Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av Mäklarsamfundets ordförande, utom vid personval då lotten avgör. För beslut om ändring av stadgarna erfordras att förslaget biträds av minst två tredjedelar (2/3) av de avgivna rösterna om inte annat följer av dessa stadgar.

I tillägg till ovan gällande majoritetskrav ska beslut om ändring av §37 Mäklarsamfundets upplösning för att vara giltigt kräva att beslutet måste fattas vid två på varandra följande ordinarie årsmöten och biträdas av en enig styrelse samt minst nio tiondelar (9/10) av samtliga företrädde röster på varje sådant årsmöte.

Nedlagda eller blanka röster räknas inte som avgivna.

32.3 ***Protokoll vid årsmöte och extra årsmöte***

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

§ 33 Årsmöte

33.1 Vid årsmöte ska följande ärenden förekomma:

1. Val av mötesordförande
2. Val av sekreterare och två justeringsmän
3. Fråga om årsmötets stadgeenliga sammankallande
4. Godkännande av föreslagen dagordning
5. Godkännande av utomstående personers närvarorätt
6. Fastställande av röstlängd
7. Genomgång av protokoll från föregående årsmöte och eventuellt extra årsmöte samt beslutslogg
8. Styrelsens årsredovisning inkl. förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen och VD
11. Beslut om disposition av tillgängliga medel
12. Propositioner från styrelsen
13. Motioner och framställningar från vid årsmötet röstberättigad medlem
14. Beslut angående
 - 14 a) målsättning för Mäklarsamfundets verksamhet
 - 14 b) målsättning för Mäklarsamfundets kretsar
 - 14 c) arvoden och ersättningar till styrelse och ersättare
 - 14 d) arvoden och ersättningar till revisorer
 - 14 e) årsavgifter och serviceersättningar i Mäklarsamfundet
 - 14 f) del av årsavgift som tillfaller kretsar
 - 14 g) antal styrelseledamöter i styrelsen
 - 14 h) Disciplinnämndens reglemente
 - 14 i) utseende av hedersledamot*
15. Val av
 - 15 a) ordförande i Mäklarsamfundet*
 - 15 b) vice ordförande i Mäklarsamfundet*
 - 15 c) övriga ledamöter jämte ersättare*
 - 15 d) revisorer
 - 15 e) valkommitté och person i valkommittén som ska vara sammankallande
16. Övriga frågor

*I tillämpliga fall

33.2 Vid årsmöte kan vidare förekomma frågor, som väcks av styrelseledamöter i Nordiska Egendomsmäklare Unionen (NEU).

Vid årsmöte kan, förutom ärenden som enligt dessa stadgar ska behandlas, endast de på föredragningslistan förekommande ärendena upptagas till avgörande, såvida inte samtliga vid årsmötet närvarande företrädde röster medger att ett annat ärende tas upp. En ändring av stadgarna måste dock alltid finnas med på den utskickade föredragningslistan för att kunna tas upp.

33.3 Ordförande att leda årsmötetsförhandlingarna utses av årsmötet. Styrelsens ordförande inleder mötet om styrelsen inte beslutat annat.

§ 34 Kallelse till årsmöte och tider för åtgärder

- 34.1 Tid och plats för årsmötet och där förekommande ärenden ska fastställas av Mäklarsamfundets styrelse som ska underrätta medlemmarna genom kallelse via post eller e-post minst 14 dagar före årsmötets hållande. Inför årsmöte bör tillfälle beredas Mäklarsamfundets medlemmar att avhandla samfunds- och yrkesfrågor. Meddelande om detta bör lämnas i kallelsen.
- 34.2 Propositioner från styrelsen om stadgeändring, ändring av målsättning, etiska regler samt andra propositioner från styrelsen, ska göras tillgängliga för medlemmar 45 dagar före årsmöte.
- 34.3 Motioner och framställningar från vid årsmötet röstberättigad medlem, ska ha ingivits till styrelsen senast 30 dagar före årsmöte.
- 34.4 Styrelsens och revisorernas berättelser ska kommuniceras till Mäklarsamfundets medlemmar senast 14 dagar före årsmöte.

§ 35 Valkommitté

- 35.1 Valkommittén utses på årsmöte och ska bestå av tre personer, av vilka en ska vara sammankallande. Nyval av en ledamot samt sammankallande ska ske vid varje årsmöte för att få kontinuitet.
- 35.2 Vid utseende av personer i valkommittén ska en så allsidig sammansättning som möjligt eftersträvas. Annan än ledamot kan vara medlem i valkommittén.
- 35.3 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 samt lekmannarevisor och dennes ersättare. Valkommittén har också att föreslå revisionsbolag med huvudansvarig godkänd eller auktoriserad revisor för en mandatperiod om fyra år.
- 35.4 Valkommittén föreslår också personer lämpliga för andra förtroendeuppdrag inom föreningen.

§ 36 Stadgeändring

- 36.1 Fråga om ändring av stadgarna för Mäklarsamfundet får upptas till behandling endast av årsmöte. Väcks sådant förslag genom motion av vid årsmötet röstberättigad medlem ska detta skriftligen inges till styrelsen och vara styrelsen 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.
- 36.2 Styrelsen kan även avge ett eget skriftligt förslag till årsmötet. Sådant proposition ska, för att kunna upptas till behandling på årsmötet, hållas tillgängligt för medlemmarna senast 45 dagar före årsmötet.

§ 37 Mäklarsamfundets upplösning

Ordinarie årsmöte kan besluta om Mäklarsamfundets upplösning. Beslut om upplösning ska även innefatta vad behållningen ska användas till. Beslutet måste fattas vid två på varandra följande ordinarie årsmöten och biträdas av en enig styrelse samt minst nio tiondelar (9/10) av samtliga företrädade röster på varje sådant årsmöte.

Sedan likvidation verkstälts ska behållningen användas på sätt årsmötet beslutar.

§ 38 Jäv på årsmöte och extra årsmöte

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i en fråga om

- a) talan mot honom eller henne,
- b) befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse mot Mäklarsamfundet (ansvarsfrihet), samt
- c) talan eller befrielse enligt a) eller b) beträffande en annan person, om medlemmen i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot Mäklarsamfundets intresse.

§ 39 Extra årsmöte

39.1 Vid extra årsmöte ska följande ärenden förekomma:

1. Val av mötesordförande
2. Val av sekreterare och två justeringsmän
3. Fråga om det extra årsmötets stadgeenliga sammankallande
4. Godkännande av föreslagen dagordning
5. Godkännande av utomstående personers närvarorätt
6. Fastställande av röstlängd
8. Ärenden som föranlett mötets sammankallande
9. Övriga frågor

Vid extra årsmöte ska, förutom punkt 1–6, endast förekomma de ärenden som föranlett mötets sammankallande och vilka ska anges i kallelsen.

39.2 Ordförande att leda de extra årsmötesförhandlingarna utses av det extra årsmötet. Styrelsens ordförande inleder mötet om styrelsen inte beslutat annat.

§ 40 Kallelse till extra årsmöte och tider för åtgärder

40.1 Tid och plats för extra årsmöte och där förekommande ärenden ska fastställas av Mäklarsamfundets styrelse som ska underrätta medlemmarna genom kallelse via post eller e-post senast sju dagar före extra årsmötets hållande.

40.2 Ärenden som föranlett extra årsmötet, ska ha ingivits till styrelsen med ett beslutsförslag senast 14 dagar före extra årsmöte och göras tillgängliga för medlemmarna senast sju dagar före extra årsmöte. Som undantag till denna regel gäller att propositioner från styrelsen om stadgeändring ska göras tillgängliga för medlemmarna senast 45 dagar före det extra årsmötet och att propositioner från styrelsen om ändring av målsättningar eller etiska regler, ska göras tillgängliga för medlemmarna senast 30 dagar före det extra årsmötet.

§ 41 Revisorer

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

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

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

Mäklarsamfundets Etiska Regler

Etiska regler för fastighetsmäklare, beslutade vid Mäklarsamfundets årsmöte 2018.

1. Allmänna bestämmelser

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

2. Fastighetsmäklarens ställning gentemot allmänheten

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