

Branschgemensamma riktlinjer för avslutade anställningar

Alltför ofta uppstår tvister mellan en anställd fastighetsmäklare och dennes arbetsgivare i samband med att mäklarens anställning upphör. Till de många frågor som kan bli föremål för diskussion hör frågor om hanteringen av pågående förmedlingsuppdrag, rätt till mäklarens akter och konkurrensklausuler i anställningsavtal. Dessa tvister innebär självklart oönskad stress och irritation mellan parterna men riskerar att även påverka uppdragsgivarna, vilket i sin tur leder till ökad misstro mot såväl den enskilde mäklaren och mäklarföretaget som fastighetsmäklarkåren generellt.

För att i möjligaste mån undvika tvister och missförstånd i sådana situationer har Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet FMF tillsammans med ett antal mäklarföretag som är eller har medlemmar i respektive förbund, utarbetat riktlinjer för hur anställda och arbetsgivare bör agera när en fastighetsmäklares anställning upphör. Riktlinjerna är tänkta att utgöra en vägledning för att hantera de frågor som uppstår och på så sätt minimera risken för tvister mellan den tidigare anställda och arbetsgivaren när en anställning avslutas och den anställda går över till en ny anställning hos en annan arbetsgivare.

I riktlinjerna berörs de situationer och frågeställningar som förefaller vara de vanligast förekommande i samband med en anställnings upphörande. De uppfattningar och föreslagna tillvägagångssätt som redovisas nedan utgör av fastighetsmäklarbranschens aktörer vedertagen branschpraxis, vilken anses stå i överensstämmelse med fastighetsmäklarlagens bestämmelser och god fastighetsmäklarsed.

Utöver en fastighetsmäklares skyldighet att i allt iaktta god fastighetsmäklarsed förutsätts såväl arbetsgivare som anställda fastighetsmäklare beakta och efterleva, vid varje tidpunkt och för respektive verksamhet, gällande lagregler och normer, såsom arbetsrättsliga- och skatterättsliga bestämmelser, etiska regler och god affärssed.

Mäklarens pågående uppdrag och förhållande till uppdragsgivaren

Ett förmedlingsuppdrag enligt fastighetsmäklarlagens bestämmelser kan bara ingås med en registrerad fastighetsmäklare och är således personligt. Ett mäklarföretag kan inte ingå förmedlingsuppdrag eller ikläda sig rättigheter och skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Vidare är det enbart den ansvarige fastighetsmäklaren (eller uppdragsgivaren) som kan säga upp ett förmedlingsuppdrag eller avtala om att en annan mäklare tar över ett befintligt uppdrag.

Det är den ansvarige fastighetsmäklaren som med stöd av förmedlingsuppdraget har rätt till arvode från uppdragsgivaren. I förmedlingsuppdragen finns i regel en avtalad möjlighet för mäklaren att överlåta rätten till provision på en juridisk person för vilken mäklaren arbetar. Detta ger dock inte arbetsgivaren någon rätt att begära betalning från uppdragsgivaren utan att ett avtal med- eller medgivande från den ansvarige mäklaren föreligger.

Arkivering av mäklarnas förmedlingsuppdrag

En fastighetsmäklare har enligt fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagstiftningen en långtgående skyldighet att dokumentera och arkivera sina uppdrag. Dessa skyldigheter inbegriper all information som kan kopplas till ett specifikt uppdrag såsom uppgifter om köpare och säljare men även information om budgivare och spekulanter i det enskilda uppdraget. Dessa uppgifter har mäklaren en lagstadgad rätt till och en skyldighet att bevara. Såväl Mäklarsamfundet som Fastighetsmäklarförbundet FMF har utarbetat riktlinjer för arkivering av mäklarnas akter och i dessa riktlinjer framgår det vilka dokument och vilken information som ska arkiveras.

För att kunna tillmötesgå kunder till en tidigare anställd mäklare och vårda sitt varumärke bör även mäklarfirmen inom ramen för tillämplig lagstiftning arkivera en kopia av anställda mäklares akter.

Uppgifter om kunder

De kunduppgifter som finns i mäklarfirmens mäklar-, CRM- och/eller andra IT- system är mäklarfirmens egendom och dessa uppgifter ska behandlas i enlighet med företagets policy för behandling av personuppgifter. Att hantera (behandla) personuppgifter i strid med mäklarfirmens policy kan utgöra en personuppgiftsincident och ett brott mot Dataskyddsförordningens regler. Om en anställd mäklare med uppsåt eller vårdslöshet åsamkar arbetsgivaren skada genom felaktig behandling av personuppgifter kan den anställde bli ersättningsskyldig för sådan skada.

Vid en anställnings upphörande har den anställde mäklaren således inte rätt till andra kund- och personuppgifter än de som krävs för att uppfylla mäklarens arkiveringsskyldighet.

Rutin när mäklarens anställning avslutas

Mäklaren och arbetsgivaren bör gemensamt kontakta uppdragsgivarna i mäklarens pågående uppdrag och informera om att mäklaren ska avsluta sin anställning. Uppdragsgivaren ska informeras om vilka alternativ som står till buds: att fortsätta sitt pågående uppdrag med aktuell mäklare, att ingå nytt uppdrag med annan mäklare anställd hos arbetsgivaren eller säga upp uppdraget och anlita en mäklare från ett annat mäklarfirmen.

Inom ramen för sin lojalitetsplikt som anställd bör mäklaren verka för att uppdragen överförs på annan mäklare hos arbetsgivaren. Att verka för att befintliga uppdrag tas över av en annan mäklare hos mäklarfirmen har uppenbara fördelar för en uppdragsgivare. Exempel på detta är att de villkor och eventuella tilläggstjänster som erbjudits i förmedlingsuppdraget kanske inte kan erbjudas genom mäklarens nya anställning och att de bilder och andra dokument som har upprättats inom ramen för uppdraget är mäklarfirmens egendom och därför inte utan vidare kan användas hos en ny arbetsgivare.

Därutöver tillkommer en del praktiska problem för mäklaren att fullfölja ett pågående uppdrag hos en ny arbetsgivare, inte minst genom att mäklaren inte kan slutföra administrationen av uppdraget i det mäklarsystem i vilket det påbörjats, med risk för administrativa misstag och felaktigheter som följd.

Det förtjänar emellertid att understrykas att beslutet – att stanna kvar med fastighetsmäklaren, att stanna kvar hos mäklarfirmen eller att välja en ny utomstående mäklare – är helt och hållet kundens. Det kunden väljer bör respekteras av samtliga inblandade.

Ansvar för kostnader till följd av ekonomiska krav mot mäklaren

Skadeståndskrav mot en registrerad fastighetsmäklare omfattas i regel av mäklarens ansvarsförsäkring. Om mäklaren bedöms vara skyldig att utge skadestånd utbetalas ersättningsbeloppet av försäkringsbolaget till den skadelidande, varefter mäklaren har att betala föreskriven självrisk till försäkringsbolaget.

Avser kravet mot mäklaren istället nedsättning av mäklarens provision omfattas ett sådant krav inte av ansvarsförsäkringen. Det innebär att mäklaren själv får svara för återbetalning av det belopp som FRN eller allmän domstol finner att provisionen ska sättas ner med.

Hur ansvaret för kostnader enligt ovan fördelas mellan mäklare och mäklarfirmen kan se olika ut. Ibland finns det en överenskommelse om att kostnaderna ska bäras av mäklarfirmen och i andra fall att det är mäklaren själv som tar det ansvaret.

Då frågan om kostnader till följd av ekonomiska krav mot mäklaren är viktig och kan få kännbara konsekvenser för den som bär ansvaret bör frågan regleras i anställningsavtalet. Om mäklarfirmen åtar sig ett sådant ekonomiskt ansvar bör utgångspunkten vara att det avser samtliga krav som grundas på förmedlingsuppdrag utförda under anställningstiden, även om kravet som sådant framställs först efter anställningens upphörande.

Motverkande av oskäliga villkor i anställningsavtal

De företag som har medverkat till utformningen av denna policy har också tagit ett principbeslut om att motverka förekomsten av oskäliga villkor i anställningsavtal i fastighetsmäklarbranschen. Villkor som särskilt ska beaktas är konkurrensklausuler som på ett orimligt och oskäligt sätt begränsar en mäklares möjligheter att arbeta för en annan arbetsgivare.