Uppdateringar 2026 av Anvisning om god förmedlingssed, som upprätthålls av Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen

Uppdateringstidpunkt 10.11.2026

Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen

VI FÖLJER GOD FÖRMEDLINGSSED
Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen
2019-2020

Denna förteckning innehåller endast de mest centrala uppdateringarna av anvisningen. Mindre redigeringar och korrigeringar av stavfel nämns inte. Redigerade/nya avsnitt har markerats med egen färg.

Uppdaterade avsnitt och uppdateringens innehåll

Kapitel 1.3 Kundmedel

Om en handpenning som betalats in på kundmedelskontot används för att kvittera ett förmedlingsarvode **eller någon annan fordring som tillhör förmedlingsrörelsen, ska** den utan dröjsmål överföras bort från kundmedelskontot.

➔ Skrivningen har preciserats. Tidigare nämndes endast handpenning som omvandlats till förmedlingsarvode i kapitlet. Lagen begränsar inte kvitteringsrätten till enbart förmedlingsarvodet och avsnittet har preciserats så att handpenningen kan användas för att kvittera inte bara förmedlingsarvodet, utan också andra fordringar som tillhör förmedlingsrörelsen (såsom eventuella andra överenskomna ersättningar som ska betalas av uppdragsgivaren).

Kapitel 3.1 Formen på uppdragsavtal

➔ Kapitlet har delvis skrivits om och förenhetligats så att det överensstämmer med motsvarande kapitel i Anvisningen om god hyresförmedlingssed.

Kapitel 3.11 Objekt som ägs av förmedlingsrörelsen, en anställd vid förmedlingsrörelsen eller någon i den närmaste kretsen

Objekt som ägs av förmedlingsrörelsen, en anställd vid förmedlingsrörelsen eller någon i den närmaste kretsen.

Det har ingen betydelse huruvida förmedlingsrörelsens anställda äger objektet ensam eller tillsammans med någon annan, **eller indirekt t.ex. via ett aktiebolag som den anställda delvis eller helt äger**.

Om förmedlingsrörelsen säljer ett objekt som är ~~helt~~ i förmedlingsrörelsens ägo och marknadsföringen genomförs i förmedlingsrörelsens namn och med förmedlingsrörelsens varumärken eller i övrigt på ett sätt som kan ge intryck av att det är fråga om ett normalt förmedlingsobjekt, ska det tydligt uppges i marknadsföringen och broschyren att förmedlingsrörelsen själv äger objektet som säljs och att förmedlingslagen inte tillämpas

➔ Kapitlets struktur har ändrats. Skrivningar som gäller affär för egen räkning (offentlig marknadsföring och visning, rätt till förmedlingsarvode och kostnader) har flyttats till kapitel 8.3 och i kapitel 3.11 behandlas nu objekt som ägs av förmedlingsrörelsen, en anställd vid förmedlingsrörelsen eller den närmaste kretsen. I kapitlet har lagts till att en anställd vid förmedlingsrörelsen inte heller får sköta förmedlingsuppdrag som gäller ett objekt som den anställda äger om den anställda äger objektet indirekt t.ex. via ett aktiebolag.

→ Skrivningen om marknadsföring av objekt som förmedlingsrörelsen själv äger har flyttats till detta kapitel från kapitel 8.3. Samtidigt har ordet ”helt” tagits bort, så att skrivningen också gäller objekt som förmedlingsrörelsen äger endast delvis.

Kapitel 5.2.6 Styling av objekt samt redigering av bilder och videor (artificiell intelligens)

→ Hela kapitlet och dess rubriker har uppdaterats i stor utsträckning och med mellanrubriker indelats i avsnitt om styling, redigering av bilder och videor samt anteckningar i marknadsföringen. Kapitlets rubrik och skrivningar täcker nu all redigering av bilder och videor, oberoende av redigeringssättet. Uppdateringen är baserad på respons från fältet och av Ambassadörerna för god förmedlingssed samt på kraven i EU:s förordning om artificiell intelligens.

→ Nya skrivningar har lagts till i kapitlet i fråga om bl.a. en närmare definition av s.k. virtuell renovering, ett förbud att modifiera objektets permanenta egenskaper i samband med digital styling, en anmärkning om oavsiktliga ändringar som görs av AI, övervägande i anslutning till redigering av omgivningen och årstiderna, förmedlingsrörelsens ansvar för marknadsföringsmaterial oberoende av vem som har producerat materialet samt en anmärkning om hyresgästens samtycke till styling som görs med fysiska möbler. Skyldigheten att göra en anteckning om redigering gäller enligt anvisningen alla redigerade bilder och videor och i kapitlet har skrivningar om visionsbilder och anteckningar enligt AI-förordningen lagts till.

Kapitel 5.3.2 Säljaren är ett dödsbo

Om tingsrätten har förordnat en boutredningsman för dödsboet behöver förmedlingsrörelsen utöver bouppteckningen, släktutredningen och ämbetsbevisen även beslutet om förordnandet innan marknadsföringen av objektet får inledas. (...) **Det ska observeras att den testamentsexekutor som fastställs i testamentet inte nödvändigtvis har samma behörigheter som en boutredningsman som förordnats av domstol.**

→ Ett omnämnande om testamentsexekutorns behörigheter har lagts till i kapitlet för tydlighetens skull.

Kapitel 5.3.4 Intressebevakningsfullmakt

→ Uppdateringar med anledning av lagändringen som trädde i kraft 1.5.2026 har gjorts i kapitlet. Tidigare konstaterades det i kapitlet att fullmakten vid en fastighetsaffär alltid uttryckligen ska innehålla fullmakt att sälja fast egendom. Nu är detta krav beroende av datumet för undertecknande av fullmakten.

Kapitel 5.3.5 Eventuell avsaknad av rättshandlingsförmåga

Om förmedlingsrörelsen har anledning att misstänka säljarens omdömesförmåga, ska förmedlingsrörelsen på ett lämpligt och tillräckligt sätt utreda om så är fallet. **I sista hand ska förmedlaren neka till att ta emot uppdraget.**

→ Den sista meningen har lagts till i kapitlet för tydlighetens skull.

Kapitel 6.5.2.11 Oljecisterner

Om inget inspektionsprotokoll fås av uppdragsgivaren ~~ska det inhämtas~~ **ska det begäras** hos ortens räddningsmyndigheta.

➔ Skrivningen har ändrats utifrån respons som erhållits av Ambassadörerna för god förmedlingssed. Det förutsätts inte längre alltid att inspektionsprotokollet inhämtas hos räddningsmyndigheten, utan det ska begäras därifrån. Omnämnandet om cisternregistret som upprätthålls av räddningsmyndigheten har tagits bort från kapitlet, eftersom inte alla räddningsverk har tillgång till ett sådant register.

Kapitel 6.5.4 Utredningar om konditionen

Förmedlingsrörelsen bör informera uppdragsgivaren om möjligheten att låta göra en konditionsgranskning på objektet. Förmedlingsrörelsen ska i så fall rekommendera en konditionsgranskning för bostadsköp som utförs enligt anvisningarna i **RT-korten som upprättats för konditionsgranskning (RT 103996 Anvisning för utförande och RT 103997 Beställarens anvisning).**

➔ Hänvisningarna har uppdaterats så att de motsvarar de gällande anvisningarna på RT-korten som uppdaterades i juni 2026.

Kapitel 7.3.1 Uppgifter i broschyren

Förmedlingsrörelsen ska beakta att de uppgifter som lämnas om objektet på internet inte som sådana nödvändigtvis utgör en broschyr. **På webbsidorna ska det tydligt framgå om en annons samtidigt fungerar som broschyr för ett objekt.**

➔ Kravet på att tydligt uppge om en webbannons samtidigt fungerar som broschyr för objektet har lagts till i kapitlet för tydlighetens skull.

Kapitel 8.3 Affär för egen räkning eller särskilt intresse att bevaka

Affär för egen räkning

Om förmedlingsrörelsen eller en vid förmedlingsrörelsen anställd har för avsikt att genomföra en affär för egen räkning ska säljaren informeras om detta. **Verksamhet där en förmedlingsrörelse kontinuerligt och aktivt erbjuder sig att köpa förmedlingsobjekt till sig själv strider mot god förmedlingssed.**

Vid sidan av förmedlingsrörelsens arbetstagare avses med anställda vid förmedlingsrörelsen även personer som tillhör förmedlingsrörelsens ledning, såsom verkställande direktören och styrelsen. Den närmaste kretsen jämställs inte med anställda vid förmedlingsrörelsen, vilket innebär att förmedlingsrörelsen kan ha rätt till förmedlingsarvode vid en affär som görs för den närmaste kretsens räkning. Då ska förmedlingsrörelsen emellertid bevaka ett särskilt intresse.

Förmedlingsrörelsen ska tydligt anteckna på köpeanbudet att affärens eller avtalets uppdragsgivare eller dess motpart **innan anbudet lämnades** har meddelats om att köpet görs till förmån för rörelsen eller en av dess anställda.

Särskilt intresse

(...) I vissa situationer kan förmedlingsrörelsen också ha ett särskilt intresse att bevaka ifall förmedlingsrörelsen äger aktier i det aktiebolag som är köpare eller samma personer äger aktier både i förmedlingsrörelsen och i köparbolaget. **Om uppdragsgivaren eller uppdragsgivarens motpart är ett bolag som tillhör samma koncern som förmedlingsrörelsen, ska även i sådana fall ett särskilt intresse bevakas.**

- ➔ Kapitlet har med mellanrubriker indelats i avsnitt som gäller affär för egen räkning och särskilt intresse. Skrivningar som gäller affär för egen räkning (offentlig marknadsföring och visning, rätt till förmedlingsarvode och eventuella andra kostnader) har flyttats hit från kapitel 3.11. Skrivningen om marknadsföring av objekt som förmedlingsrörelsen själv äger har för sin del flyttats till kapitel 3.11.
- ➔ I kapitlet har som nya skrivningar lagts till bland annat att det strider mot god förmedlingssed att en förmedlingsrörelse kontinuerligt och aktivt erbjuder sig att köpa förmedlingsobjekt till sig själv, att det med anställda vid förmedlingsrörelsen även avses personer som tillhör förmedlingsrörelsens ledning samt ett exempel på särskilt intresse som gäller koncernbolag.

Kapitel 9.1 Allmänt om anbudsförfarandet

Om köparen har betalat handpenning som säkerhet för köpeanbudet, men meddelar att det avtalade köpet inte kommer att genomföras och parterna är oense om vad som ska göras med handpenningen, kan inte förmedlingsrörelsen som sköter uppdraget med stöd av förmedlingslagen fortsätta att sälja objektet eller ta emot andra anbud tills tvisten som gäller handpenningen är löst och handpenningen har överlämnats till säljaren eller köparen, även om det redan skulle stå klart att inget köp enligt anbudet kommer att genomföras. Att lösa en tvist kan ta månader eller till och med år. Uppdragsgivaren ska informeras om denna omständighet och dess betydelse senast innan handpenningen tas emot.

- ➔ Tillstånds- och tillsynsverkets tolkning beträffande handpenning och tolkningens inverkan på den fortsatta försäljningen av objektet i praktiken har lagts till i kapitlet. Centralförbundets lagutskott har tidigare informerat separat om tolkningen.