

Stadgar för Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd

1 §

Tvistlösningsnämndens namn ska vara Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd ("FRN").

Huvudman för FRN är Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd FRN AB, 559052-1893 ("FRN AB").

Nämndens sammansättning

2 §

FRN ska bestå av sex ledamöter och minst två suppleanter. Därutöver ska finnas en ordförande. Även en vice ordförande får utses.

3 §

Ledamöterna och suppleanterna utses av styrelsen i FRN AB.

Tre av ledamöterna, och minst en suppleant, ska företräda konsumentintresset. Dessa utses efter inhämtande av förslag från var och en av Konsumentvägledarnas förening, Villaägarnas Riksförbund och Sveriges Konsumenter.

De tre övriga ledamöterna och minst en suppleant ska företräda fastighetsmäklarintresset. Dessa utses på förslag från Fastighetsmäklarförbundet FMF Ekonomisk förening, org. nr. 769622-3366 och Sveriges Fastighetsmäklarsamfund, org. nr. 802004-7240.

FRN:s ordförande ska senast två månader före val skriftligen uppmana Konsumentvägledarnas förening, Villaägarnas Riksförbund och Sveriges Konsumenter att nominera ledamöter och suppleanter till nämnden. När ledamöter och suppleanter väljs för första gången, ska styrelsen i FRN AB uppmana nu angivna organisationer att nominera.

Om förslag till ledamöter och suppleanter som ska företräda konsumentintresset har lämnats av Konsumentvägledarnas förening, Villaägarnas Riksförbund eller Sveriges Konsumenter, får annan ledamot eller suppleant än någon av de som har föreslagits inte utses.

Om förslag till ledamot och suppleant som ska företräda konsumentintresset inte har lämnats av de ovan angivna organisationerna senast en månad före val, ska styrelsen i FRN AB utan dröjsmål kontakta annan etablerad konsumentorganisation eller myndighet för nominering så att beslutsförhet enligt 14 § 1 st. kan uppnås.

Ledamöter och suppleanter ska ha kunskaper och färdigheter inom alternativ eller rättslig lösning av konsumenttvister samt allmän kännedom om lagen.

Ledamöter och suppleanter utses för en mandatperiod om två år i taget.

Utan hinder av vad som angetts i första stycket gäller följande. När ledamöter och suppleanter utses för första gången utses två av ledamöterna, en som företräder konsumentintresset och en som företräder fastighetsmäklarintresset, endast för ett år

4 §

FRN:s ordförande och vice ordförande utses av styrelsen i FRN AB.

Ordförande och vice ordförande ska, utöver de krav som framgår av 3 § 7 st., vara lagfarna eller ha motsvarande erfarenhet av tvistlösning. De skall även besitta dokumenterad kompetens inom relevanta rättsområden.

Ordförande och vice ordförande utses för en mandatperiod om två år i taget

5 §

Avgår ledamot, suppleant, ordförande och vice ordförande innan den valperiod för vilken han eller hon utsetts gått till ända, ska ersättare för den återstående perioden utses.

6 §

Ledamöterna, suppleanterna samt ordföranden och vice ordföranden ska vara opartiska.

De får inte ta emot instruktioner från någondera parten eller parternas företrädare.

De får inte under löpande mandatperiod avsättas utan skälig grund, varvid 11 kap. 7 § 1 st. 1 p. och 2 p. 2 mom. regeringsformen ska tillämpas.

De får inte ta emot ersättning som är kopplad till resultat.

De ska utan dröjsmål underrätta styrelsen i FRN AB om omständigheter som påverkar eller kan anses påverka deras oberoende och opartiskhet eller ge upphov till intressekonflikt med någon av parterna i en tvist.

Vid frågor om jäv gäller förvaltningslagens regler i tillämpliga delar.

Om jäv föreligger i ett enskilt ärende, och nämnden av det skälet inte kan uppnå beslutsförhet, får, som extraordinär åtgärd, en extern ordförande och/eller externa ledamöter adjungeras så att ärendet kan avgöras. Sådan extern ordförande och ledamot utses av styrelsen i FRN AB och ska besitta de kvalifikationer som anges i 3 § 7 st. respektive 4 § 2 st. Även i övrigt ska de stadgebestämmelser som avser ordföranden eller ledamöter vara tillämpliga på extern ordförande och ledamot. I styrelsens beslut ska det aktuella ärendet särskilt anges.

Prövningen i nämnden m.m.

7 §

FRN ska pröva tvister om skadestånd enligt 25 § fastighetsmäklarlagen, samt tvister om nedsättning av provision eller annat arvode enligt 24 § fastighetsmäklarlagen, om

- a) tvisten förs mellan konsument och fastighetsmäklare,
- b) avser tjänst som fastighetsmäklaren har tillhandahållit konsumenten, samt
- c) tvisten har anhängiggjorts hos FRN av konsumenten.

Med "konsument" avses fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet enligt 4 § fastighetsmäklarlagen.

Med "fastighetsmäklare" avses fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen.

FRN får även pröva

- a) andra tvister om rätt till provision eller annat arvode enligt 23 § fastighetsmäklarlagen, än vad som anges i 1 st. ovan,
- b) andra tvister om skadestånd enligt 25 § fastighetsmäklarlagen eller nedsättning av provision enligt 24 § fastighetsmäklarlagen än vad som anges under 1 st. ovan, samt
- c) tvister om konkurrerande provisionsanspråk mellan fastighetsmäklare.

Om fastighetsmäklaren har påkallat prövningen vid tvist enligt 4 st. punkt a) ovan, och om motparten är konsument, får tvisten dock endast prövas om fastighetsmäklaren skriftligen har informerat konsumenten om att denne inte är skyldig att medverka i prövningen. Av 10 § p. 3 framgår att FRN ska avvisa ärendet om konsumenten i sådant fall väljer att inte medverka i prövningen.

8 §

Prövning kan påkallas av konsument.

Prövning kan även påkallas av fastighetsmäklare, med den begränsning som följer av 7 § 4 och 5 st.

Ansökan ska ske skriftligen, digitalt eller i pappersform.

Prövningen ska vara kostnadsfri när den sökande är konsument. Eventuella avgifter i övriga ärendetyper fastställs av styrelsen i FRN AB.

Krav på att part ska låta sig företrädas av ombud får inte uppställas.

9 §

FRN *får* avvisa ett ärende om

1. värdet av vad som yrkas understiger 1 000 kronor,
2. ansökan sker senare än ett år efter det att sökanden lämnade in klagomålet till fastighetsmäklaren,
3. ärendet inleds av okynne eller saknar grund,
4. ärendet avser en begäran om omprövning och grund för avvisning enligt 17 § föreligger,
5. ärendet med hänsyn till nämndens arbetsformer inte lämpar sig för prövning av nämnden eller allvarligt skulle förhindra nämnden från att fungera effektivt, eller
6. ärendet handläggs av domstol.

10 §

FRN *ska* avvisa ett ärende om

1. ärendet inte är tvistigt,
2. nämnden inte är behörig pröva tvisten,
3. fastighetsmäklaren vid tvist enligt 7 § 5 st. inte skriftligen har informerat konsumenten om att denne inte är skyldig att medverka i prövningen,
4. konsumenten vid tvist enligt 7 § 5 st. väljer att inte medverka i prövningen, eller

5. ärendet är avgjort av domstol genom lagakraftvunnen dom.

Ett ärende anses tvistigt när fastighetsmäklaren eller dennes ansvarsförsäkringsgivare helt eller delvis har avvisat kravet. Det anses också tvistigt om fastighetsmäklaren eller ansvarsförsäkringsgivaren dröjer orimligt länge med att ange sin inställning till kravet,

11 §

Om det redan av innehållet i ärendet framgår att ärendet inte kan behandlas enligt någon av grunderna i 10 §, ska FRN tillhandahålla båda parter ett motiverat beslut om avvisning inom tre veckor från det att ett ärende togs emot.

Om grund för avvisning enligt 10 § framkommer senare under handläggningen av ärendet, ska beslut om avvisning fattas så snart som möjligt.

Motsvarande gäller om grund för avvisning enligt 9 § föreligger, och FRN väljer att avvisa ärendet.

12 §

Förfarandet i FRN är skriftligt.

I ärenden i FRN ska den motpart som ärendet rör beredas tillfälle att inkomma med skriftligt yttrande, om inte särskilda omständigheter föranleder annat.

Inlagor och annat material som part ger in till FRN ska kommuniceras med motparten. Part ska ges skälig tid att besvara motpartens inlagor. Om brister eller oklarheter uppkommer ska FRN genom frågor till parterna eller på annat lämpligt sätt söka avhjälpa detta.

Beslut som innebär att FRN skiljer sig från ärendet får inte fattas utan att parterna getts möjlighet att slutföra sin talan. Detta gäller dock inte ärenden som avvisas eller avskrivs.

Beslut i ärenden ska upprättas skriftligen och översändas till parterna. Uppkommer skiljaktig mening ska denna fogas till beslutet.

Beslut som innebär att FRN skiljer sig från ärendet utformas med tillämpning av 17 kap. 7 § 1 st. rättegångsbalken.

13 §

Ärenden ska avgöras inom 90 dagar från det att skriftväxling och övriga utredningsåtgärder är avslutade och ärendet därmed är färdigt för beslut. FRN ska skriftligen underrätta parterna när ett ärende är färdigt för beslut.

Om ett ärende är komplext kan tiden för avgörande enligt första stycket förlängas. I sådana fall ska parterna underrättas om detta, skälet till förlängningen och om hur lång tid det kan förväntas ta att pröva ärendet.

Ett ärende kan förklaras vilande om tvisten prövas av fastighetsmäklarens ansvarsförsäkringsgivare.

14 §

Ett ärende ska avgöras av minst två företrädare för fastighetsmäklarintresset, minst två företrädare för konsumentintresset samt av ordföranden eller vice ordföranden. För beslutsförhet krävs dock alltid att lika många företrädare för fastighetsmäklarintresset som för konsumentintresset deltar i beslutet.

Om ordförande och vice ordförande båda deltar i ett sammanträde, tillkommer rösträtt endast ordföranden.

FRN har möjlighet att adjungera sakkunnig i ärenden. Sådan sakkunnig har inte rösträtt.

Vid omröstning gäller förvaltningslagens regler i tillämpliga delar.

För vad som framkommit vid sammanträden gäller sekretess enligt 43 kap. 6 § offentlighets- och sekretesslagen (SFS 2009:400).

Ett beslut om avvísning enligt 9 eller 10 §§ ska om möjligt fattas av nämnden. Om det krävs för att kunna iaktta tidsfristen i 11 § får ett sådant beslut i stället fattas av ordföranden eller vice ordföranden. Detsamma gäller beslut om avskrivning med anledning av återkallelse av anmälan.

15 §

Parterna svarar för sina egna kostnader för förfarandet.

16 §

FRN:s beslut kan inte överklagas.

17 §

FRN:s avgörande av ett ärende ska på begäran av den som är part omprövas om

1. parten gör sannolikt att han eller hon haft giltig ursäkt för att inte tidigare ha yttrat sig i ärendet,

2. parten åberopar en omständighet eller ett bevis som inte tidigare har åberopats och som sannolikt skulle ha lett till en annan utgång i ärendet och parten samtidigt gör sannolikt att han eller hon inte tidigare har kunnat åberopa omständigheten/beviset eller haft giltig ursäkt att inte göra det, eller

3. avgörandet är uppenbart oriktigt på grund av ett klart förbiseende eller misstag från nämndens sida och rättelse av beslutet inte kan komma i fråga.

En begäran om omprövning ska vara skriftlig och ha kommit in till FRN inom sex veckor efter det att ärendet avgjordes.

Part har rätt att ansöka om omprövning av ett ärende en gång. Om en part ger in fler ansökningar om omprövning i ett ärende, får dessa avvisas.

En begäran om omprövning avgörs av nämndens ordförande eller vice ordförande.

Bestämmelserna om omprövning gäller också ärenden som har avvisats eller avskrivits.

18 §

FRN:s beslut är offentliga med undantag för parternas namn och andra uppgifter som kan röja deras identitet.

Beslut i digital form ska tillhandahållas kostnadsfritt. För kopieringskostnader tillämpas 16 § 1, 2 och 4 st. avgiftsförordningen.

19 §

Beslut om ändring av, eller tillägg till, dessa stadgar fattas av styrelsen i FRN AB.

Förenlighet med gällande rätt

20 §

FRN ska drivas i enlighet med lagen (2015:671) om alternativ tvistelösning i konsumentförhållanden och direktivet 2013/11/EU om alternativ tvistelösning vid konsumenttvister. FRN ska därvid särskilt iaktta art. 5-9 i direktivet.
