

Motion till riksdagen 2005/06:L386

av Ragnwi Marcelind m.fl. (kd)

Översyn av fastighetsmäklarlagen

1 Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen begär att regeringen tillsätter en utredning för en genomgripande översyn av fastighetsmäklarlagen (1995:400).

2 Inledning

Den nuvarande fastighetsmäklarlagen tillkom genom riksdagsbeslut år 1995 efter en utredning och översyn. Översynen syftade till att stärka konsumenternas ställning, stärka konsumentskyddet och fastlägga vad som ingår i begreppet ”god fastighetsmäklarsed”. Avsikten var också att tydliggöra fastighetsmäklarens uppgifter och fastlägga objektiviteten mellan säljare och köpare vid en förmedling.

En effektiv och fungerande bostadsmarknad erfordrar en aktiv förmedlingsverksamhet som motsvarar bostadskonsumenternas berättigade krav och förväntningar. Varje år sker försäljning av en stor andel av landets 2,3 miljoner småhusfastigheter och ca 750 000 bostadsrätter. Köp och försäljning av bostäder är de största ekonomiska ställningstaganden och åtaganden som sker i vanliga familjer och fordrar därför särskilt skydd för konsumenterna. En mycket stor andel av bostadsöverlåtelseerna sker genom landets ca 5 400 registrerade fastighetsmäklare. I Stockholm år 2004 såldes till exempel 91 procent av alla småhus via mäklare.

Fel! Okänt namn på

3 Fastighetsmäklarnas förändrade villkor

Under de senaste åren har en rad nya förutsättningar tillkommit för fastighetsmäklarna:

- Användningen av IT, främst marknadsplatser på Internet, har förändrat fastighetsmäklarnas arbete och mäklartjänstens innehåll.
- Möjligheter finns nu att differentiera tjänster. Den ökade internationaliseringen påverkar mäklartjänsten genom aktörer med annorlunda och nya koncept.
- Köparens och säljarens efterfrågan på t.ex. överlåtelseförsäkringar, försäkringar mot prisfall, flyttstädning och flytthjälp ökar vilket inte täcks i den nuvarande lagstiftningen.
- De objekt som förmedlas är i ökande omfattning bostadsrätter.
- En omfattande debatt om så kallade lockprisers effekter.

4 Fastighetsmäklarlagen är föråldrad

Utvecklingen går raskt mot elektroniska fastighetsaffärer där hela överlåtelse- och belåningsprocessen hos fastighetsmäklare, banker och inskrivningsmyndigheter sker digitalt med elektroniska signaturer. Inom de närmaste åren kommer ett helt nytt IT-stöd för inskrivningsmyndigheterna att finnas framme till en kostnad på ca 200 mnkr. Riksdagen har fattat beslut om att utveckla nätverksmyndigheter inom ramen för 24-timmarskonceptet. Bankerna satsar stora resurser på att ytterligare effektivisera belåningsprocessen. Fastighetsmäklarnas branschföreningar satsar också på att använda ytterligare IT-stöd. Inom några år kommer det att finnas möjligheter att knyta samman olika aktörers handläggnings- och verksamhetssystem så att köpare och säljare betydligt enklare och till väsentligt lägre kostnad, givet att konkurrensen mellan mäklare fungerar och kraven på effektiviseringar på myndigheterna förstärks, kan genomföra fastighetsöverlåtelsen.

Den nuvarande fastighetsmäklarlagen har en bestämmelse om förbud mot förtroenderubbande sidoverksamhet. Ett exempel på vad som är förbjudet finns i propositionen (prop. 1994/95:14 sid. 80) till fastighetsmäklarlagen där det anges att mäklaren inte får förmedla husbyggnadssatser. Praktiskt torde detta t.ex. innebära att mäklaren vid försäljning av nyproduktion endast får förmedla tomtmarken och i övrigt hänvisa köparen till en hussäljare som inte får vara mäklare.

Förbudet mot förtroenderubbande sidoverksamhet har resulterat i att fastighetsmäklarna hindras från att ge den typ av stöd och service som många kunder ibland förväntar sig. Många konsumenter efterfrågar en ökad service från en mäklare de känner och litar på. För många konsumenter upplevs reglerna oklara och avvisad förfrågan om hjälp ses ofta som en bristande service från mäklarens sida.

Fel! Okänt namn på

Förbudet mot förtroenderubbande sidoverksamheter så som det tillämpas i dag riskerar att påverka konkurrensen och bidrar till att skapa olika förutsättningar för enskilda fastighetsmäklares verksamheter.

Utvecklingen i branschen går mot att fler och fler fastighetsmäklare samverkar i kedjor och att franchising blir en allt vanligare företeelse. Det har blivit allt vanligare att utländska franchisingkedjor försöker etablera sig i Sverige. I de utländska kedjornas koncept för verksamheten i andra länder ingår att tillhandahålla såväl försäkringsprodukter som diverse finansiella tjänster, både vad gäller krediter och investering. Enligt den europeiska kommissionen kan regler om begränsningar för flertaliga verksamheter medföra en kraftigt inskränkande effekt för den fria rörligheten av tjänster genom att de hindrar export av kompetens till en medlemsstat med sådana begränsningar.

Vissa tjänsteverksamheter omfattas av regler i syfte att säkra oberoende och självständighet mellan olika verksamheter genom att förhindra att de utövas tillsammans. Skillnader i fråga om nationella regler på detta område kan ge en kraftigt inskränkande effekt genom att de olika behoven i kundförfrågan inte utövas på ett flersidigt, nyskapande och billigare sätt.

Under flera år har en diskussion förts kring fastighetsmäklarlagen och lagens behov av uppdatering. Även Fastighetsmäklarnämnden har i en skrivelse till Justitiedepartementet (dnr 9-379-03) kritiserat fastighetsmäklarlagen på grund av att den inte är anpassad till de förhållanden som råder på marknaden. Den ökande internationaliseringen, användningen av IT och kundernas efterfrågan på service kräver, enligt Fastighetsmäklarnämnden, en förändrad lagstiftning.

5 Översynen måste snarast komma till stånd

Trots att en översyn av fastighetsmäklarlagen alltså diskuterats under flera år, har direktiv ännu inte beslutats. I lagutskottets betänkande 2002/03:LU13 anfördes följande:

Som redovisats ovan har det nu gått mer än fem år sedan riksdagens tillkännagivande angående en ändring i fastighetsmäklarlagen. Utskottet beklagar att något lagstiftningsarbete ännu inte inletts, särskilt mot bakgrund av vad justitieministern uppgav i det tidigare redovisade frågesvaret hösten 2000. Enligt utskottets mening är det nu hög tid att regeringen utan dröjsmål beslutar om direktiv till den aviserade utredningen.

Med hänvisning till lagutskottets ställningstagande, kommissionens rapport och Fastighetsmäklarnämndens skrivelse anser Kristdemokraterna att riksdagen av regeringen ska begära att en översyn av fastighetsmäklarlagen skyndsamt inleds.

Fel! Okänt namn på

Stockholm den 5 oktober 2005

Ragnwi Marcelind (kd)

Dan Kihlström (kd)

Johnny Gylling (kd)

Sven Gunnar Persson (kd)

Tuve Skånberg (kd)

Annelie Enochson (kd)

Björn von der Esch (kd)

Lars Gustafsson (kd)