



## Fastighetsmäklare

---

### Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet tolv motionsyrkanden från den allmänna motionstiden år 2005, varav elva gäller fastighetsmäklare och ett besiktningmän.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden och hänvisar till pågående utrednings- och beredningsarbete.

I betänkandet finns två reservationer och ett särskilt yttrande.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	3
Utskottets överväganden .....	4
Fastighetsmäklare .....	4
Besiktningmän .....	6
Reservationer .....	8
1. Fastighetsmäklare, punkt 1 (c) .....	8
2. Besiktningmän, punkt 2 (m, fp, kd, c) .....	9
Särskilt yttrande .....	10
Fastighetsmäklare, punkt 1 (kd) .....	10
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	11
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2005 .....	11

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## 1. Fastighetsmäklare

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Sk344 yrkande 2, 2005/06:L206, 2005/06:L225 yrkandena 1 och 2, 2005/06:L226, 2005/06:L280, 2005/06:L319 yrkandena 6 och 7, 2005/06:L367 yrkandena 1 och 2 samt 2005/06:L386.

*Reservation 1 (c)*

## 2. Besiktningsmän

Riksdagen avslår motion 2005/06:L324.

*Reservation 2 (m, fp, kd, c)*

Stockholm den 23 mars 2006

På lagutskottets vägnar

*Inger René*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Inger René (m), Marianne Carlström (s), Raimo Pärssinen (s), Jan Ertsborn (fp), Christina Nenes (s), Hillevi Larsson (s), Yvonne Andersson (kd), Tasso Stafilidis (v), Maria Hassan (s), Bertil Kjellberg (m), Rezene Tesfazion (s), Martin Andreasson (fp), Viviann Gerdin (c), Anneli Särnblad (s), Henrik von Sydow (m), Pia Nilsson (s) och Johan Löfstrand (s).

# Utskottets överväganden

## Inledning

I betänkandet behandlar utskottet tolv motionsyrkanden från den allmänna motionstiden år 2005, varav elva gäller fastighetsmäklare och ett besiktningmän. Motionsförslagen finns i *bilagan*.

## Fastighetsmäklare

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden med krav på ändringar i lagstiftningen om fastighetsmäklare. Utskottet hänvisar till pågående utredningsarbete. Jämför reservation 1 (c) och särskilt yttrande (kd).

### *Motionerna*

I åtta motioner lämnas förslag om utredningsinsatser avseende lagstiftningen om fastighetsmäklare.

I motion L206 av Tobias Billström (m) begärs att regeringen tillsätter en utredning för översyn av fastighetsmäklarlagen.

Sten Tolgfors (m) föreslår i motion L225 att regeringen skall återkomma till riksdagen med förslag till ändring i fastighetsmäklarlagen med innebörd att budgivning via mäklare skall ske öppet och att alla budgivare skall kunna få ta del av vilka andra budgivare som finns, liksom vilka bud som läggs (yrkande 1). Motionen innehåller även förslag om tillkännagivande angående åtgärder mot lockpriser på bostäder (yrkande 2).

I motion L226 av Sten Tolgfors (m) finns ett yrkande om att regeringen skall återkomma med förslag om ändringar i fastighetsmäklarlagen. Förslaget tar sikte på hanteringen av handpenning och fastighetsmäklares informationsansvar i frågor om handpenning.

I motion L280 av Viviann Gerdin och Agne Hansson (båda c) föreslås ett tillkännagivande om att utredningen om ny fastighetsmäklarlag skall granska förutsättningarna för de svenska fastighetsmäklarna att agera på den internationella marknaden. Motionärerna vill även att det görs en översyn av fastighetsmäklarnas skyldigheter och rättigheter i samband med förmedling av bostadsrätter.

Yvonne Andersson m.fl. (kd) föreslår i motion L319 tillkännagivanden angående utredning om fastighetsmäklares lockpriser (yrkande 6) och införande av regler avseende öppen budgivning (yrkande 7).

Nikos Papadopoulos och Paavo Vallius (båda s) föreslår i motion L367 tillkännagivanden om krav på utbildning i mäklari för att bli registrerad som fastighetsmäklare (yrkande 1) och insatser för en högre kvalitet och trygghet för fastighetsmäklarbranschens kunder (yrkande 2). Bland förslagen till insatser enligt yrkande 2 ingår bl.a. att Fastighetsmäklarnämnden skall åläggas att upprätta en lista över mäklare som är akademiker och att avregistrera mäklare som kallar sig auktoriserade.

I motion L386 av Ragnwi Marcelind m.fl. (kd) begärs att regeringen tillsätter en utredning för en genomgripande översyn av fastighetsmäklarlagen.

Slutligen innehåller motion Sk344 av Rigmor Stenmark och Agne Hansson (båda c) ett förslag till tillkännagivande om bostadsrättsmäklares informationsansvar, särskilt vid försäljning av bostadsrätt i s.k. oäkta bostadsrättsförening (yrkande 2).

### *Pågående arbete*

Regeringen beslutade vid sammanträde den 15 december 2005 att tillkalla en särskild utredare som skall se över fastighetsmäklarlagen (1995:400) och överväga vilka ändringar och kompletteringar som bör göras. Uppdraget skall redovisas senast den 31 augusti 2007 (dir. 2005:140).

Enligt direktiven skall en utgångspunkt för de förslag som utredaren lägger fram vara att lagstiftningen skall ge konsumenter ett gott skydd anpassat till nuvarande förhållanden vid affärer som avser det egna boendet. Lagstiftningen skall också ge så goda förutsättningar som möjligt för fastighetsmäklare att bedriva sin verksamhet, utan att det påverkar konsumentskyddet negativt. En av uppgifterna för utredaren blir att undersöka den praxis som har utbildats beträffande begreppet god fastighetsmäklarsed. I det sammanhanget skall utredaren uppmärksamma hur förmedlingsobjekt marknadsförs, bl.a. om mäklare anger anmärkningsvärt låga priser i annonser, och hur mäklare agerar vid budgivning.

Utredaren skall även överväga om det bör göras några ändringar beträffande tillämpligheten av lagens näringsrättsliga bestämmelser i fråga om sådana förmedlingsuppdrag som huvudsakligen utförs utomlands men som avser fastigheter i Sverige. Vidare skall utredaren överväga om rätten att använda titeln fastighetsmäklare bör skyddas och om det i så fall finns skäl att i lagen införa en särskild benämning för mäklare som har registrerats för att förmedla enbart hyresrätter. Utredaren skall också överväga bl.a. om särskilda regler bör införas för förmedling av andra objekt än fastigheter, särskilt bostadsrätter och hyresrätter.

Utredningen har antagit namnet Utredningen om översyn av fastighetsmäklarlagen.

### *Utskottets ställningstagande*

Utskottet konstaterar att de direktiv som regeringen har beslutat för översynen av fastighetsmäklarlagen har en bred inriktning och att utredningen kan förväntas komma att behandla samtliga nu aktuella motionsfrågor.

Utskottet vill inte föregripa de kommande övervägandena och avstyrker därför förslagen i motionerna L206, L225, L226, L280, L319 yrkandena 6 och 7, L367, L368 och Sk344 yrkande 2.

## Besiktningmän

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsyrkande med krav på lagstiftning om besiktningmän. Utskottet hänvisar till en kommande översyn. Jämför reservation 2 (m, fp, kd, c).

### *Motionen*

Bertil Kjellberg (m) föreslår i motion L324 ett tillkännagivande om behovet av att utreda besiktningmannens roll och den tjänst som besiktningssmannen tillhandahåller vid överlåtelse av fastighet. Motionären lyfter fram bl.a. besiktningssmannens ansvar i ett konsumentskyddsperspektiv.

### *Aviserat arbete*

I september 2004 anordnades inom Regeringskansliet en hearing om det civilrättsliga konsumentskyddet på tjänsteområdet. Vid hearingen diskuterades huruvida det finns anledning att bredda tillämpningsområdet för konsumenttjänstlagen (1985:716) till att omfatta ytterligare tjänster eller om konsumentskyddet i stället bör stärkas genom sektorsvis lagstiftning.

Som en uppföljning till hearingen gav Konsumentverket i oktober 2004 in en framställning till Justitiedepartementet, vari förespråkades en breddning av konsumenttjänstlagens tillämpningsområde till att omfatta ytterligare typer av tjänster, bl.a. besiktning av hus. Hösten 2004 upprättades inom Regeringskansliet departementspromemorian (Ds 2004:51) Den framtida konsumentpolitiken. I promemorian görs bedömningen att det bör initieras en översyn av det civilrättsliga konsumentskyddet inom tjänstesektorn.

Regeringen har nu i den till riksdagen nyligen överlämnade propositionen 2005/06:105 Trygga konsumenter som handlar hållbart – Konsumentpolitikens mål och inriktning aviserat en översyn av det civilrättsliga konsumentskyddet inom tjänstesektorn. Syftet med översynen anges vara att finna lösningar för att stärka det civilrättsliga konsumentskyddet på området. Utskottet har erfarit att regeringen senast under hösten 2006 har för avsikt att besluta direktiv för den kommande utredningen.

*Utskottets ställningstagande*

Enligt utskottets mening innebär den aviserade översynen att de frågor som aktualiseras i motionen kan få sin lösning inom en inte alltför avlägsen framtid. Utskottet ställer sig positivt till att frågorna, såsom aviserats, tas upp i ett större civilrättsligt konsumentskyddssammanhang.

Utskottet vill inte föregripa komma ställningstaganden och avstyrker därför förslaget i motion L324.

# Reservationer

## **1. Fastighetsmäklare, punkt 1 (c)**

av Viviann Gerdin (c).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Sk344 yrkande 2 och 2005/06:L280, bifaller delvis motionerna 2005/06:L206 och 2005/06:L386 samt avslår motionerna 2005/06:L225 yrkandena 1 och 2, 2005/06:L226, 2005/06:L319 yrkandena 6 och 7 samt 2005/06:L367 yrkandena 1 och 2.

### *Ställningstagande*

Nuvarande fastighetsmäklarlag är i behov av en översyn för att anpassas till dagens samhälle. Riksdagen har i ett tillkännagivande för sju år sedan begärt att regeringen tar initiativet till en utredning. Jag kräver att regeringen tar fastighetsmäklarfrågan på allvar och snarast återkommer med välgrundade förslag i frågan.

Särskilt vill jag uppmärksamma följande frågor. Bostadsrättsinnehavaren i en s.k. oäkta bostadsrättsförening drabbas av en hårdare reavinstbeskattning än en person som har en vanlig bostadsrätt. För föreningar som ligger på gränsen att betraktas som äkta eller oäkta bostadsrättsförening kan inkomstbeskattningen dessutom variera år från år. Det finns därför all anledning att ge bostadsrättsmäklare ett direkt informationsansvar som omfattar denna nämnda problematik. För att öka konsumentskyddet är det angeläget att den kommande utredningen gör en översyn även av fastighetsmäklarnas skyldigheter och rättigheter över huvud taget i samband med förmedling av bostadsrätterna. Utredningen bör också granska förutsättningarna för de svenska fastighetsmäklarna att agera på den internationella marknaden.

Vad jag nu har anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Regeringen bör därefter överväga tilläggsdirektiv till Utredningen om översyn av fastighetsmäklarlagen. Därmed bifaller riksdagen motionerna Sk344 yrkande 2 och L280, bifaller delvis motionerna L206 och L386 samt avslår motionerna L225, L226, L319 yrkandena 6 och 7 samt L367.



## 2. Besiktningsmän, punkt 2 (m, fp, kd, c)

av Inger René (m), Jan Ertsborn (fp), Yvonne Andersson (kd), Bertil Kjellberg (m), Martin Andreasson (fp), Viviann Gerdin (c) och Henrik von Sydow (m).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:L324.

### *Ställningstagande*

En fastighetsmäklare utför i samband med en överlåtelse ingen besiktning av fastigheten och har heller ingen skyldighet att undersöka fastigheten närmare. Det är säljaren som skall lämna uppgifter om fastigheten, och det är inte möjligt för köparen att i efterhand ställa krav på säljaren för fel som skulle ha kunnat upptäckas vid en noggrann besiktning. Eftersom många köpare saknar erforderliga kunskaper för att bedöma bostadens skick är det vanligt att en fackman, en s.k. besiktningsman, anlitas för besiktningen. Besiktningsmannens insats är för den enskilde av stor betydelse. Ändå kan det vara svårt för konsumenten att få en klar uppfattning om vad besiktningstjänsten egentligen innehåller. Många gånger tror sig konsumenten ha köpt en komplett besiktning trots att den i realiteten endast omfattar begränsade delar. Erfarenheten visar att besiktningstjänsterna är av stor variation. Viktiga delar som energiförbrukning, tomten, brunnar, avlopp, uthus och ventilationssystem ingår normalt inte i en besiktning, trots att t.ex. ventilationssystemen är av stora ekonomiska värden.

Frågan om besiktningsmäns roll och ansvar är väsentlig, och en utredning om besiktningsmäns ansvar ur konsumentskyddsperspektiv bör genomföras.

Regeringen har visserligen aviserat en översyn av besiktningsmäns ansvar. Tanken är att den skall ingå som en del i en större översyn som skall omfatta även ett stort antal andra tjänster. Vidare torde de besked som lämnats från Regeringskansliet om när direktiven kommer att vara klara innebära att en utredning av besiktningsmäns roll inte kommer att kunna komma i gång förrän om ungefär ett år. Eftersom översynen omfattar ett stort antal andra tjänster kan det också förväntas att arbetet inte kan genomföras särskilt snabbt. Vi vill därför i stället att en utredning som bara avser besiktningsmän vid fastighetsköp omedelbart skall tillsättas. Ett alternativ vore, enligt vår mening, att besluta tilläggsdirektiv till utredningen om översyn av fastighetsmäklarlagen. Det får ankomma på regeringen att ta erforderliga initiativ.

Vad vi nu har anfört bör riksdagen med bifall till motion L324 som sin mening ge regeringen till känna.

## Särskilt yttrande

### **Fastighetsmäklare, punkt 1 (kd)**

Yvonne Andersson (kd) anför:

Jag har noterat att den kommande utredningen kommer att behandla såväl lockpriser som frågor om budgivning och förutsätter att det i den sistnämnda frågan även kommer att utredas möjligheterna att införa öppen budgivning varför jag har avstått från att reservera mig till förmån för motion L319.

BILAGA

## Förteckning över behandlade förslag

## Motioner från allmänna motionstiden hösten 2005

*2005/06:Sk344 av Rigmor Stenmark och Agne Hansson (båda c):*

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om bostadsrättsmäklares informationsansvar.

*2005/06:L206 av Tobias Billström (m):*

Riksdagen begär att regeringen tillsätter en utredning för en översyn av fastighetsmäklarlagen.

*2005/06:L225 av Sten Tolgfors (m):*

1. Riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med förslag till ändring i fastighetsmäklarlagen med innebörd att budgivning via mäklare skall ske öppet och att alla budgivare skall kunna få ta del av vilka andra budgivare som finns och de bud som läggs, i enlighet med vad som i motionen anförs.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om lockpriser på bostäder.

*2005/06:L226 av Sten Tolgfors (m):*

Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag om ändringar i fastighetsmäklarlagen som stärker kundernas rättigheter, i enlighet med vad som anförs i motionen.

*2005/06:L280 av Viviann Gerdin och Agne Hansson (båda c):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att en utredning om ny fastighetsmäklarlag som aviserats kommer i gång och att direktiven utformas i linje med vad som anförs i motionen.

*2005/06:L319 av Yvonne Andersson m.fl. (kd):*

6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en utredning av fastighetsmäklarnas lockpriser.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en utredning av ett införande om regler avseende öppen budgivning.

*2005/06:L324 av Bertil Kjellberg (m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om behovet av att utreda besiktningsmannens roll och den tjänst som besiktningsmannen tillhandahåller vid överlåtelse av fastighet.

*2005/06:L367 av Nikos Papadopoulos och Paavo Vallius (båda s):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om krav på utbildning i mäklari för att bli registrerad som fastighetsmäklare.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om insatser för en högre kvalitet och trygghet för fastighetsmäklarbranchens kunder.

*2005/06:L386 av Ragnwi Marcelind m.fl. (kd):*

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