Motion

1983/84:8

Nic Grönvall

Fastighetsmäklare (prop. 1983/84:16)

Den lagstiftning som föreslås i regeringens proposition 1983/84:16 är ett beklagligt exempel på förhastad, ofullständig och oskicklig lagstiftning.

Det offentligrättsliga element som återges i lagförslagets 4–8 §§ innebär etablering av etableringstvång på mycket dåligt formulerade grunder. Förutom att detta etableringstvång kan kritiseras med utgångspunkt i gängse argument har lagstiftningen i dessa avsnitt byggts omkring mycket vagt formulerade regler, av vilka särskilt femte paragrafen, fjärde punkten är ett beklagligt exempel. Kriterierna för att länsstyrelsen skall bedöma en person som "i övrigt – – – lämplig som fastighetsmäklare" har ingenstans angetts. Förutom den rättsosäkerhet som följer av regler av detta slag kommer med säkerhet den föreslagna lagregleringen att leda till att kriterierna bedöms olika inom olika delar av landet.

Den offentligrättsliga delen tillför konsumenten egentligen enbart den nyttan att en skadeståndsförsäkring blir obligatorisk för mäklare. Det kan då konstateras att de företag som är dominerande i branschen regelmässigt tillhandahåller sådant försäkringsskydd.

19–18 §§ av den föreslagna lagtexten ges civilrättsliga regler för fastighetsmäklarens uppdrag och fastighetsmäklarens ersättning. Dessa regler slår in öppna dörrar. Reglerna får endera en direkt negativ effekt genom att de preciserar frågor som redan styrs av allmän praxis och därigenom kan uppfattas såsom begränsade. Eller också innebär de nu föreslagna reglerna att förhållandevis enkla och självklara förhållanden kompliceras. Några exempel.

19 § anges att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag med omsorg och med iakttagande av god sed. För alla uppdragstagare gällerdenna regel, som står inskriven i handelsbalken. Vidare anges att medel och penningar som mäklaren emottar skall hållas åtskilda. Även denna regel finns inskriven i lag 1944 om redovisningsmedel.

I 10 och 12 §§ ålägger lagstiftaren fastighetsmäklaren dubbla lojaliteter. Fastighetsmäklaren skall lämna såväl köpare som säljare råd och upplysningar. Fastighetsmäklaren skall ge köparen en strikt beräkning av dennes boendekostnader, trots att mäklaren normalt har uppdrag av säljaren. Denna konstruktion av dubbla lojaliteter är helt förödande för det förtroende som är en nödvändig förutsättning för en fastighetsmäklares uppdrag. Det räcker här inte att hävda att normalt utför fastighetsmäklaren dessa dubbla tjänster. En lagregels mest väsentliga uppgift är att i händelse av motstående intressen reglera hur tvisten skall avgöras. Lagstiftaren synes här ha brutit en

princip som aldrig tidigare brutits i svensk lagstiftning. Det kan starkt ifrågasättas om den föreslagna regleringen av mäklarens uppdrag tjänar konsumenten. Min uppfattning är att konsumentens ställning försvagats, eftersom konsumenten inte kan riktigt definiera mäklarens rättsliga ställning.

I 15 § anges form för ersättning till fastighetsmäklaren utan att däri finns minsta inslag av den mycket vanliga situation som ligger däri att fastighetsmäklarens uppdrag formuleras med olika innehåll. I de fall uppdraget avser försäljning av större hyresfastighet eller annan komplicerad fastighetsförsäljning är det vanligt att bank eller advokat eller annan expert biträder säljaren. I det fallet måste mäklaren genomföra alla elementen i en fastighetsförsäljning.

Som påvisats här innehåller således de civilrättsliga reglerna i den föreslagna lagen om fastighetsmäklare egentligen blott regler som komplicerar rättsförhållandet mellan parterna i en fastighetsaffär. Den föreslagna lagen är ett utmärkt exempel på onödig lagstiftning.

Med hänvisning till vad som anförts hemställs

att riksdagen avslår regeringens proposition 1983/84:16.

Stockholm den 19 oktober 1983

NIC GRÖNVALL (m)