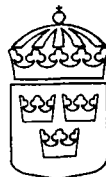


Lagutskottets betänkande

1989/90:LU1

Tillämpningsområdet för lagen om
fastighetsmäklare



1989/90
LU1

Sammanfattning

I betänkandet behandlas tre motionsyrkanden (m, fp resp. c) om att Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) skall jämföras med andra rikskooperativa organisationer vid tillämpningen av lagen om fastighetsmäklare.

På utskottets begäran har SBC avgivit yttrande i ärendet.

Utskottet avstyrker bifall till motionerna. En reservation (m, fp, c och mp) har avgetts till förmån för motionerna.

Motioner

Motion 1988/89:L715 av Martin Olsson och Stina Eliasson (c), vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att i lagen om fastighetsmäklare jämföras Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation, SBC, med HSB och Riksbyggen.

Motion 1988/89:L725 av Bengt Westerberg m.fl. (fp), vari — med hänvisning till vad som anförts i motion 1987/88:Bo409 — yrkas att riksdagen beslutar om ändring i 2 § andra stycket lagen om fastighetsmäklare i enlighet med vad som anförts i motionen.

Motion 1988/89:L731 av Ewy Möller (m), vari yrkas att riksdagen beslutar om sådan ändring i 2 § andra stycket lagen om fastighetsmäklare att SBC jämföras med HSB och Riksbyggen.

Allmän bakgrund

Genom lagstiftning år 1983 (prop. 1983/84:16, LU 34) infördes näringsrättsliga och civilrättsliga regler för fastighetsmäklare. Lagen (1984:81) om fastighetsmäklare trädde i kraft den 1 juli 1984 och är tillämplig på fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, tomträtter, bostadsrätter, hyres- och arrenderätter m.m. De näringsrättsliga reglerna i lagen innebär att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen i det län där han huvudsakligen är verksam. För registrering uppställs vissa krav. Den som vill ägna sig åt fastighetsmäklari skall sålunda vara myndig och får inte vara försatt i konkurs. Vidare skall han ha en försäkring som täcker den skadeståndsskyldighet som kan drabba honom om han åsidosätter sina

åligganden enligt lagens civilrättsliga regler. Försäkringen skall gälla intill ett belopp av 500 000 kr. för varje skadefall. Det krävs också att personen i fråga har en tillfredsställande utbildning och i övrigt bedöms lämplig som fastighetsmäklare. Närmare bestämmelser om villkoren för registrering och om registreringsförfarandet får meddelas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. Sådana bestämmelser har utfärdats genom förordningen (1984:82) om fastighetsmäklare.

Om en fastighetsmäklare som blivit registrerad inte längre uppfyller kraven för registrering eller inte betalar föreskriven registreringsavgift skall länsstyrelsen återkalla registreringen. Beslut om återkallelse börjar gälla omedelbart. Om det är tillräckligt kan länsstyrelsen i stället meddela fastighetsmäklaren varning.

I fråga om den som yrkesmässigt är verksam som fastighetsmäklare utan att vara registrerad har länsstyrelsen givits möjlighet att vid vite förelägga honom att upphöra med verksamheten. Ett vitesföreläggande kan även meddelas i samband med återkallelse av registreringen.

Länsstyrelsens beslut i ärenden rörande fastighetsmäklare kan överklagas till kammarrätten.

I civilrättsliga hänseenden innehåller lagen bestämmelser om hur fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag och om hur ersättningen till honom skall bestämmas. Det ställs krav på att uppdraget utförs omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall vidare ge köpare och säljare råd och upplysningar som de kan behöva samt verka för att köparen får alla uppgifter av betydelse angående objektet för överlåtelsen och att denne undersöker fastigheten. Fastighetsmäklaren har också skyldighet att själv kontrollera vissa uppgifter t.ex. beträffande säljarens förfoganderätt samt inteckningsförhållanden m.m. När det gäller förmedling av objekt till konsumenter skall mäklaren vidare tillhandahålla förvärvaren en skriftlig beskrivning av förmedlingsobjekt och en kalkyl angående dennes boendekostnader. En mäklare som uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser enligt de civilrättsliga reglerna skall ersätta den skada som till följd härav drabbar någon av parterna. Reglerna om fastighetsmäklarens rätt till ersättning innebär i huvudsak att ersättningen om inte annat avtalats skall utgå i form av provision på försäljningssumman. Om mäklaren själv eller någon honom närstående förvärvat förmedlingsobjektet har han inte rätt till ersättning.

Enligt en särskild undantagsbestämmelse (2 § andra stycket) skall den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsförening ansluten till folkrörelsekooperativ riksorganisation eller till regional sådan organisation av bostadsrättsföreningar inte omfattas av lagen. När sådana bostadsrätter en gång väl upplåtits är förmedling av överlåtelser av dem underkastad lagen. Undantaget i fråga om bostadsrätter kom till vid riksdagsbehandlingen av regeringens förslag till lag om fastighetsmäklare och gäller endast för HSB och Riksbyggen. Det motiverades av att förmedling av bostadsrätter ingår som ett led i

organisationernas handhavande av bostadsrättsföreningarnas angelägenheter och att förmedlingen endast avser upplåtelse av bostadsrätter. I lagstiftningsärendet övervägdes huruvida även en annan riksorganisation för bostadsrättsföreningar, nämligen Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC), borde undantas eftersom den också bistod nybildade bostadsrättsföreningar med förmedling av bostadsrättsupplåtelse. När det gällde SBC var emellertid situationen den att organisationens personal — till skillnad från de anställda vid HSB-föreningarna och Riksbyggens lokalkontor — även förmedlade överlåtelser av bostadsrätter. Någon anledning att undanta SBC från lagens tillämpningsområde fanns därför inte.

Även enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. gäller en undantagsbestämmelse för folkrörelsekooperativ riksorganisation, regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar och bostadsrättsföreningar anslutna till sådan organisation. I bostadsrättslagen (1971:479) finns också särskilda regler om de angivna organisationerna. Liksom i lagen om fastighetsmäklare åsyftas med folkrörelsekooperativa organisationer endast HSB och Riksbyggen. Att de angivna organisationerna vid förvärv av hyresfastigheter och i bostadsrättsommanhang givits en särställning har motiverats med att de till organisationerna anslutna föreningarna har enhetligt utformade stadgar som vilar på en gemensam bostadssocial grundsyn, något som inte ansetts vara fallet med den mera heterogena gruppen bostadsrättsföreningar som är anslutna till SBC. Frågan huruvida SBC skall jämföras med HSB och Riksbyggen vid tillämpningen av lagen om förvärv av hyresfastighet och bostadsrättslagen har tidigare flera gånger behandlats i riksdagen, senast våren 1988 då riksdagen på hemställan av bostadsutskottet i betänkandet BoU 1987/88:13 avslag bl.a. två i motion 1987/88:Bo424 framställda yrkanden i ämnet.

Riksdagsbehandling hösten 1988 av frågan om undantag för SBC i lagen om fastighetsmäklare

Under hösten 1988 behandlade utskottet två motioner rörande lagen om fastighetsmäklare. I den ena motionen begärdes en översyn av lagen i olika avseenden och i den andra att undantagsbestämmelsen beträffande HSB och Riksbyggen också skulle omfatta SBC. I sitt av riksdagen godkända betänkande i ärendet (1988/89:LU1) fann utskottet att en översyn av lagen var befogad och hemställde att riksdagen med anledning av den förstnämnda motionen som sin mening gav regering-
 en till känna vad utskottet anförde.

Beträffande frågan om undantag för SBC påpekade utskottet att förhållandena enligt inhämtade upplysningar hade ändrats i viss mån sedan lagen om fastighetsmäklare infördes. Sålunda hade SBC år 1987 grundat en särskild förening, vars ändamål är att upplåta bostadsrätter till dem som bosparar i föreningen. Antalet bosparare hade vid ärendets beredning uppgivits vara omkring 11 000. Avsikten var att efter hand som olika byggprojekt blev färdigställda lokala representanter på föreningens kontor skulle förmedla upplåtelser av bostadsrätter till bospararna.

Utskottet konstaterade att riksdagen vid flera tillfällen, senast våren 1988 (BoU 1987/88:13), slagit fast att det finns betydande skillnader mellan å ena sidan HSB och Riksbyggen och å andra sidan SBC och att sistnämnda organisation därför inte kan anses utgöra en folkrörelsekooperativ organisation. Enligt utskottets mening hade i det då aktuella ärendet inte framkommit något som borde föranleda ett ändrat ställningstagande från riksdagen i den frågan. När det gäller SBC:s förmedling av bostadsrättsupplåtelser till sina bosparare ville utskottet vidare peka på att någon förmedlingsverksamhet inte syntes ha påbörjats. Det saknades därför underlag för en bedömning av i vad mån det fanns något praktiskt behov av att undanta den nystartade föreningens personal från tillämpningsområdet för lagen om fastighetsmäklare. Med det anförda avstyrkte utskottet bifall till motionen.

Motionsmotiveringar

I motion L715 av Martin Olsson och Stina Eliasson (c) hänvisas till de uppgifter beträffande SBC som inhämtades vid riksdagsbehandlingen hösten 1988. Vidare framhålls att SBC under senare år haft en kraftig tillväxt och att antalet anslutna bostadsrättsföreningar på fem år ökat från 650 till drygt 2 000. Enligt motionärerna har de sakliga skälen för att SBC skall behandlas annorlunda än HSB och Riksbyggen helt bortfallit. Motionärerna understryker även att SBC är en ren konsumentorganisation som vuxit fram på frivillighetens väg samt helt ägs av sina medlemmar och är fristående från byggföretagen. Det finns därför anledning att organisationen skall få verka under samma förutsättningar som HSB och Riksbyggen. Motionärerna anser att frågan om SBC:s likställighet med de två andra rikskooperativa organisationerna bör behandlas vid den av riksdagen begärda översynen av lagen om fastighetsmäklare.

Som motivering till yrkandet i motion L725 av Bengt Westerberg m.fl. (fp) framhålls att s.k. folkrörelsekooperativa organisationer, dvs. HSB och Riksbyggen, genom lagstiftning för några år sedan undantogs från kravet att söka förvärvstillstånd enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet. Enligt motionärerna innebär denna lagstiftning att SBC diskrimineras trots att organisationen är en folkrörelse i lika hög grad som HSB och Riksbyggen. Motionärerna anser att

undantaget från kravet på förvärvstillstånd bör gälla för alla rikskooperativa organisationer, regionala organisationer av bostadsrättsföreningar och bostadsrättsföreningar som är anslutna till rikskooperativa organisationer. En sådan ändring får konsekvenser för bl.a. lagen om fastighetsmäklare.

Också i motion L731 av Ewy Möller (m) kritiseras särbehandlingen av SBC och framhålls att de anförda skälen för att SBC inte skall likställas med HSB och Riksbyggen vid tillämpningen av lagen om fastighetsmäklare saknar grund. Motionärerna anser att det från principiella utgångspunkter inte finns anledning att behandla bostadsorganisationer olika beroende på om de är av folkrörelsekooperativ karaktär eller inte.

Yttrande från SBC

På lagutskottets begäran har SBC inkommit med yttrande i ärendet och därvid anfört följande.

Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation ek för (SBC) är en organisation för landets privata bostadsrättsföreningar. SBC har alltsedan sin tillkomst för mer än 60 år sedan med obundenhet och neutralitet gentemot politiska partier och fristående gentemot byggnadsföretagarintressen främjat och verkat för ett fritt och obundet boende med bostadsrätt. SBC var under många år verksamt enbart i stockholmsregionen men bedriver numera verksamhet över större delen av landet med lokalkontor i Göteborg, Malmö, Uppsala och Västerås. För närvarande är mer än var fjärde privat bostadsrättsförening medlem i SBC och medlemsantalet växer snabbt.

SBC har hittills fungerat som intresse- och serviceorganisation för befintliga bostadsrättsföreningar och medverkat vid ombildningar till bostadsrätt i befintliga fastigheter. SBC har härvid kunnat konstatera att nyproduktionen av bostadsrätter domineras av HSB och Riksbyggen och att alltså andelen privata bostadsrätter är låg trots att den privata bostadsrätten är en populär och efterfrågad boendeform.

Dessa överväganden har lett till att SBC har grundat en systerorganisation, SBC BO ek för. SBC BO, som är en för alla öppen ekonomisk förening, har till syfte att för sina medlemmar bygga bostäder som upplåtes med bostadsrätt efter ett turordnat bosparande. Bostadsrättsföreningar bildade genom SBC BO kommer att ha full frihet att välja förvaltning, tillhörighet i riksorganisation och stadgeutformning.

SBC BO verkar över hela landet med en för landet gemensam bosparkö. Det är varje kommun som slutligen bestämmer storleken av den lägenhetskvot som skall förbehållas kommunens egna invånare.

Att SBC BO har en för landet gemensam bosparkö är något som skiljer SBC BO från t ex HSB. HSB består av ett antal självständiga HSB-föreningar. De allra flesta av dessa föreningar medger inte att en ny medlem får tillgodoräkna sig kötiden från en annan förening. Den som bosparar i SBC BO behöver emellertid inte riskera att den egna organisationen kräver en ny kötid för den som flyttar från en ort till en annan.

Både SBC och SBC BO är i ordets ursprungliga mening verkliga folkrörelser. De är organisationer vars tillkomst har sprungit fram ur människornas behov. De är också kooperativa organisationer. SBC och SBC BO är ju ekonomiska föreningar som har till ändamål att tjäna medlemmarnas ekonomiska intressen. SBC och SBC BO har förvaltningshjälp och driver de intressepolitiska frågorna. SBC BO organiserar bosparande och främjar nyproduktion av bostadsrätt. Båda organisationerna bygger på frivillighet. SBC:s medlemsföreningar köper bara den service man vill ha. Är man missnöjd med SBC, med servicen eller priset på servicen har man ett fritt och eget val. Vill man byta förvaltare är det bara att säga upp förvaltningsavtalet med SCB. Föreningarna kan också ändra sina stadgar när som helst, om behovet är påkallat.

Bildandet av SBC BO är ett historiskt steg inom bostadspolitiken i Sverige. SBC BO är den första nya konsumentkooperativa riksorganisationen inom bostadssektorn sedan HSB:s start 1923.

Intresset hos kommuner och allmänhet är stort för SBC BO. Under den tid — drygt ett år — som organisationen verkat har ungefär 14 000 bosparare anmält sig. Bosparandet sker i en aktiefond — Bofonden — som förvaltas av Handelsbanken. Behållningen i Bofonden uppgår idag till ungefär 200 milj kronor.

SBC BO:s aktuella produktion uppgår till ungefär 1 200 lägenheter spridda över hela landet. Ytterligare 800 lägenheter är under planering.

De föreningar som bildas av SBC BO blir medlemmar i SBC och SBC BO. Förmedlingen av bostadsrätterna till medlemmarna i SBC BO skall omhändertas av SBC BO. Lagen om fastighetsmäklare är enligt vår mening inte tillämplig på SBC BO enligt bestämmelserna i 2 § 2 st. Vare sig SBC eller SBC BO faller alltså under lagens tillämpning enligt bestämmelserna i nämnda lagrum. Lagändring är således enligt vår mening i och för sig icke erforderlig.

Det är istället för ledning av rättstillämpningen tillfyllest med ett klargörande uttalande av lagutskottet.

Utskottet

Lagen om fastighetsmäklare trädde i kraft den 1 juli 1984 och är tillämplig på fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, tomträtter och vissa andra objekt. I lagen finns både näringsrättsliga och civilrättsliga regler. De näringsrättsliga bestämmelserna innebär att fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen. För registrering uppställs vissa krav såsom att fastighetsmäklaren skall vara ansvarsförsäkrad till ett belopp av minst 500 000 kr., att han skall ha viss utbildning och vara lämplig för verksamheten, m.m. Fyller en registrerad fastighetsmäklare inte längre kraven kan registreringen återkallas. Fastighetsmäklare som driver verksamhet utan att vara registrerad i vederbörlig ordning kan av länsstyrelsen åläggas att vid vite upphöra med verksamheten.

Från tillämpningsområdet för lagen om fastighetsmäklare undantas den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsföreningar, anslutna till folkrörelsekooperativa organisationer. Med sådana organisationer avses i lagen — liksom i viss annan lagstiftning — endast HSB och Riksbyggen. När undantagsbestämmelsen infördes övervägdes huruvida även SBC borde undantas. Något undantag för denna organisation ansågs dock inte erforderligt eftersom organisationens personal — till skillnad från de anställda vid HSB-föreningarna och Riksbyggens lokalkontor — förmedlade både upplåtelser och överlåtelser av bostadsrätter.

I motion L715 av Martin Olsson och Stina Eliasson (c), motion L725 av Bengt Westerberg m.fl. (fp) och motion L731 av Ewy Möller (m) begärs att Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) skall undantas från tillämpningsområdet för lagen om fastighetsmäklare på samma sätt som skett beträffande HSB och Riksbyggen.

Utskottet erinrar om att riksdagen hösten 1988 avtog ett motionsyrkande med samma syfte som de nu aktuella. I sitt av riksdagen godkända betänkande i ärendet (1988/89:LU1) konstaterade utskottet att riksdagen vid flera tillfällen, senast våren 1988 (BoU 1987/88:13), hade slagit fast att det finns betydande skillnader mellan å ena sidan HSB och Riksbyggen och å andra sidan SBC och att sistnämnda organisation därför inte kan anses utgöra en folkrörelsekooperativ organisation. Enligt utskottets mening hade det hösten 1988 inte framkommit något som borde föranleda ett ändrat ställningstagande från riksdagen i den frågan. När det gällde SBC:s förmedling av bostadsrättsupplåtelser till sina bosparare pekade utskottet vidare på att någon förmedlingsverksamhet ännu inte syntes ha påbörjats. Det saknades därför underlag för en bedömning av i vad mån det finns något praktiskt behov av att undanta den nystartade föreningens personal från tillämpningsområdet för lagen om fastighetsmäklare.

Som redovisats ovan har SBC med anledning av de nu aktuella motionerna inkommit med ett yttrande. Vad som anförs i yttrandet bör enligt utskottets mening inte föranleda att riksdagen nu frångår sin tidigare inställning i frågan om huruvida SBC är att anse som en folkrörelsekooperativ organisation. Inte heller kan utskottet finna att spörsmålet om undantag från tillämpningsområdet för lagen om fastighetsmäklare bör bedömas annorlunda än hösten 1988. Av yttrandet framgår visserligen att förmedling av bostadsrätter påbörjats men verksamheten synes ännu inte ha en sådan omfattning att det finns något praktiskt behov av ett undantag för organisationens personal. Utskottet avstyrker därför bifall till motionerna L715, L725 och L731.

Utskottet hemställer

att riksdagen avslår motionerna 1988/89:L715, 1988/89:L725 och 1988/89:L731.

Stockholm den 7 september 1989

På lagutskottets vägnar

Rolf Dahlberg

Närvarande: Rolf Dahlberg (m), Lennart Andersson (s), Owe Andréasson (s), Stig Gustafsson (s), Ulla Orring (fp), Martin Olsson (c), Inger Hestvik (s), Allan Ekström (m), Bengt Kronblad (s), Gunnar Thollander (s), Lena Boström (s), Ewy Möller (m), Bengt Harding Olson (fp), Stina Eliasson (c), Elisabeth Persson (vpk), Elisabet Franzén (mp) och Anita Jönsson (s).

Reservation

Rolf Dahlberg (m), Ulla Orring (fp), Martin Olsson (c), Allan Ekström (m), Ewy Möller (m), Bengt Harding Olson (fp), Stina Eliasson (c) och Elisabet Franzén (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande på s. 7 som börjar med "Utskottet erinrar" och slutar med "och L731" bort ha följande lydelse:

Som närmare redovisats ovan har SBC avgivit yttrande med anledning av de nu aktuella motionerna. Av yttrandet framgår att SBC bildat en särskild förening, SBC BO, vilken i likhet med HSB och Riksbyggen driver lokal verksamhet som innefattar endast upplåtelse av bostadsrätter. Verksamheten inom SBC BO har numera nått en betydande omfattning. Sålunda har föreningen ca 14 000 bostadsparare och bostadsproduktion av omkring 1 200 lägenheter för närvarande. Det tidigare anförda skälet för att SBC inte borde undantas från tillämpningsområdet för lagen om fastighetsmäklare har därför bortfallit. Härtill kommer att det frågades om principiella utgångspunkter saknas anledning att behandla bostadsrättsorganisationer olika beroende på om de är av folkrörelsekooperativ karaktär eller ej. Starka skäl talar således för att lagen om fastighetsmäklare bör ändras så att SBC jämföras med HSB och Riksbyggen. En sådan ändring kräver inte någon ytterligare utredning och bör kunna genomföras utan hinder av den översyn av lagen om fastighetsmäklare som riksdagen begärde hösten 1988. Utskottet förordar således att 2 § andra stycket lagen om

fastighetsmäklare ändras så att uttrycket folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional sådan organisation ersätts med uttrycket riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar. Ställningstagandet innebär att motionerna L715, L725 och L731 blir tillgodosedda.

dels att utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

att riksdagen med anledning av motionerna 1988/89:L715, 1988/89:L725 och 1988/89:L731 antar följande

Förslag till Lag om ändring i lagen (1984:81) om fastighetsmäklare

Häriigenom föreskrivs att 2 § lagen (1984:81) om fastighetsmäklare skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Utskottets förslag

2 §

Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag skall också tillämpas på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av arrende eller hyra tillämpas dock ej 12, 15 eller 16 §. Vid förmedling av nyttjanderätt skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten.

Denna lag skall inte tillämpas på den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsförening ansluten till *folkrörelsekooperativ* riksorganisation eller till regional *sådan* organisation av bostadsrättsföreningar.

Denna lag skall inte tillämpas på den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsförening ansluten till riksorganisation eller till regional organisation *för* bostadsrättsföreningar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

