

Regeringens proposition

1983/84:16

om fastighetsmäklare;

beslutad den 25 augusti 1983.

Regeringen föreslår riksdagen att anta det förslag som har tagits upp i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag.

På regeringens vägnar

INGVAR CARLSSON

OVE RAINER

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till en lag om fastighetsmäklare. Denna lag består av näringsrättsliga och civilrättsliga regler, vilka skall tillämpas på fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, tomträtter eller bostadsrätter c. d.

De näringsrättsliga reglerna innebär att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen. För registrering krävs att mäklaren har försäkring, har tillfredsställande utbildning och i övrigt bedöms lämplig som fastighetsmäklare. Avsikten är att den nuvarande författningsregleringen om frivillig auktorisation hos handelskamrarna samtidigt skall upphävas.

De civilrättsliga reglerna innebär på åtskilliga punkter en kodifiering av vad som anses gälla f.n. Mäklaren skall enligt dessa regler utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Han skall vidare ge köpare och säljare råd och upplysningar som de kan behöva och verka för att köparen får alla uppgifter av betydelse angående fastigheten. Vid förmedling av fastigheter till konsumenter skall mäklaren tillhandahålla köparen en beskrivning av fastigheten och en beräkning av dennes boendekostnader. Fastighetsmäklaren kan bli skadeståndsskyldig mot köparen eller säljaren, om han uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser mot dem.

I likhet med vad som gäller f.n. skall ersättningen till fastighetsmäklaren som regel betalas i form av provision. Här mäklaren erhållit sitt uppdrag med s.k. ensamrätt, får tiden för ensamrätten i konsumentförhållanden bestämmas till högst tre månader åt gången.

Den nya lagen om fastighetsmäklare föreslås träda i kraft den 1 juli 1984.

Propositionens lagförslag

Förslag till

Lag om fastighetsmäklare

Härigenom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § Med fastighetsmäklare avses i denna lag fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

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 sådan förmedling skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten.

3 § Om inte annat anges i det följande, får bestämmelserna i denna lag ej frångås till nackdel för en konsument som köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk eller som säljer en fastighet som han har innehaft huvudsakligen för enskilt bruk.

Registrering av fastighetsmäklare

4 § Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen i det län där han huvudsakligen är verksam. Detta gäller dock inte i fråga om advokater eller sådana fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter.

5 § För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs att han

1. är myndig och ej försatt i konkurs,
2. har försäkring som täcker den skadeståndsskyldighet intill 500 000 kronor för varje skadefall som kan drabba honom om han åsidosätter sina åligganden enligt 9–13 §§.
3. har tillfredsställande utbildning, samt
4. i övrigt bedöms lämplig som fastighetsmäklare.

Närmare föreskrifter om villkoren för registrering och om registreringsförfarandet meddelas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Registreringsavgift i form av ansökningsavgift och årlig avgift bestäms av regeringen.

6 § Finner länsstyrelsen att en fastighetsmäklare inte längre uppfyller kraven enligt 5 § eller betalar mäklaren inte föreskriven registreringsavgift, skall

länsstyrelsen återkalla registreringen. Ett beslut om återkallelse gäller omedelbart.

Om det är tillräckligt, kan länsstyrelsen i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

7 § Länsstyrelsens beslut enligt denna lag får överklagas till kammarrätten genom besvär.

8 § Den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara registrerad enligt denna lag kan av länsstyrelsen vid vite föreläggas att upphöra med verksamheten. Ett sådant föreläggande kan också meddelas i samband med beslut om återkallelse av registrering enligt 6 §.

Ett vitesföreläggande enligt första stycket får överklagas endast i samband med överklagande av beslut om utdömmande av vitet. Har föreläggandet meddelats i samband med beslut om återkallelse av registrering, får föreläggandet dock även överklagas i samband med att detta beslut överklagas.

Fastighetsmäklarens uppdrag

9 § Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed.

Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning skall hållas skilda från andra tillgångar.

10 § Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att denne före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

11 § Fastighetsmäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

12 § När förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 11 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Vid förmedling som anges i första stycket skall mäklaren innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

13 § Fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har överenskommit, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

14 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser enligt 9–13 §§, skall han ersätta skada som till följd härav drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligen, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Har fastighetsmäklaren betalat skadestånd till köparen på grund av skada som denne har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den mån också denne är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

Ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag

15 § Om inte annat har överenskommit, skall fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision).

Mäklaren har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom hans förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Har mäklaren erhållit uppdraget med ensamrätt och träffas utan hans förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet hade förmedlats av honom. I konsumentförhållanden får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången.

16 § Skall fastighetsmäklarens uppdrag ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för kostnader endast om detta särskilt har överenskommit.

17 § Fastighetsmäklaren har inte rätt till ersättning för sitt förmedlingsarbete, om han själv eller någon sådan närstående till honom som avses i 29 a § konkurslagen (1921:225) inträder som köpare.

18 § Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned, om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina åligganden mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock ej, om åsidosättandet är av ringa betydelse.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984.

2. Den som vid lagens ikraftträdande är verksam som fastighetsmäklare skall ansöka om registrering enligt denna lag senast den 30 september 1984. Har ansökan gjorts senast denna dag, får mäklaren fortsätta sin verksamhet i avvaktan på länsstyrelsens beslut med anledning av ansökningen.

3. Den som vid lagens ikraftträdande är verksam som fastighetsmäklare utan att ha sådan utbildning som avses i 5 § första stycket 3 kan trots detta registreras enligt denna lag för tiden till utgången av juni 1986.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1983-05-11

Närvarande: statsministern Palme, ordförande, och statsråden Lundkvist, Sigurdson, Gustafsson, Leijon, Peterson, Andersson, Bodström, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Thunborg

Föredragande: statsrådet Leijon

Lagrådsremiss om fastighetsmäklare

1 Inledning

I mars 1975 tillsattes en kommitté¹ för att utreda frågan om skydd för konsumenter i samband med förvärv av småhus. Enligt direktiven skulle en av utredningsuppgifterna vara frågan om lagreglering av fastighetsmäklarnas verksamhet. Kommittén, som antog namnet småhusköpkommittén (Ju 1975:02), redovisade denna del av sitt uppdrag genom att avlämna betänkandet (SOU 1981:102) Fastighetsförmedlingslag. Betänkandet har remissbehandlats.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels en sammanfattning av betänkandet som *bilaga 1*, dels det lagförslag som läggs fram i betänkandet som *bilaga 2*, dels en förteckning över remissinstanserna som *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena har gjorts i justitiedepartementet och finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Dnr 320-82).

Beträffande nuvarande svenska och utländska förhållanden samt kommitténs närmare överväganden hänvisas till betänkandet.

I lagstiftningsärendet har överläggningar hållits med företrädare för de danska och finländska justitiedepartementen och det norska finansdepartementet, liksom med företrädare för konsumentverket, mäklarbranschen och försäkringsbranschen.

¹ Lagmannen Olof Tranell, ordförande, samt professorn Ulf Bernitz, fru Kerstin Gellerman, utredningssekreteraren Yngve Hjalmarsson och riksdagsledamöterna Oskar Lindkvist, Ingegärd Oskarsson och Allan Åkerlind.

2 Allmän motivering

Allmänna utgångspunkter

2.1 Allmänna utgångspunkter

Ett fastighetsköp har stor ekonomisk betydelse för de flesta privatpersoner. Dessa har emellertid ofta begränsade kunskaper om vad som bör iakttas när en fastighet överlåts. De som förmedlar sådana överlåtelser – fastighetsmäklarna – har därför en viktig funktion. Detta gäller i synnerhet som mäklarna numera vanligen också biträder parterna med att upprätta de olika handlingar som behövs för överlåtelser.

F.n. finns det inte några lagregler om fastighetsmäklarnas verksamhet. Den som vill ägna sig åt fastighetsförmedling kan emellertid med stöd av en särskild kungörelse (1947:336) erhålla auktorisation hos landets handelskammare. För sådan auktorisation, som alltså är frivillig, gäller vissa krav i form av utbildning och praktisk erfarenhet m.m.

Kommittén har funnit det angeläget att de tjänster som utförs av fastighetsmäklarna regleras i lag och har för detta ändamål lagt fram ett förslag till fastighetsförmedlingslag. Detta förslag innehåller både näringsrättsliga och civilrättsliga bestämmelser. Lagen avses bli tillämplig på dem som förmedlar fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter och andra nyttjanderätter.

När det gäller den näringsrättsliga regleringen föreslår kommittén att de som bedriver fastighetsmäklarverksamhet i fortsättningen skall vara registrerade hos länsstyrelsen. För registrering krävs enligt förslaget att mäklaren har försäkring som täcker den skadeståndsskyldighet han kan drabbas av i förhållande till köparen eller säljaren.

Den civilrättsliga reglering som kommittén föreslår innebär på många punkter en kodifiering av vad som anses gälla f.n. Reglerna avser fastighetsmäklaruppdragets varaktighet och utförande, liksom mäklarens rätt till ersättning och hans skyldighet att betala skadestånd om han åsidosätter sina skyldigheter mot köparen eller säljaren.

Remissinstanserna har överlag tillstyrkt att fastighetsmäklarnas verksamhet regleras i lag. Många remissinstanser menar dock att samhällets kontroll över fastighetsmäklarbranschen bör gå längre än kommittén har föreslagit. Även kommitténs förslag till civilrättsliga regler har utsatts för kritik i vissa detaljer. I stort sett har kommittéförslaget dock fått ett positivt mottagande under remissbehandlingen.

Enligt min mening står det klart att samhället med hänsyn till fastighetsköpens stora betydelse för de enskilda bör ställa särskilda krav på dem som yrkesmässigt bedriver verksamhet som fastighetsmäklare och att dessa krav bör slås fast i lag. Liksom kommittén anser jag att en sådan lagreglering bör bestå av både näringsrättsliga och civilrättsliga regler. Dessa regler bör samlas i en särskild lag om fastighetsmäklare, som i enlighet med kommitténs

förslag bör tillämpas på dem som förmedlar fastigheter, tomträtter, bostadsrätter etc.

Allmänna utgångspunkter

När det först gäller de näringsrättsliga reglerna finns det enligt min mening fog för den remisskritik som går ut på att kraven på dem som vill vara fastighetsmäklare bör ställas högre än som följer av kommittéförslaget. Som jag kommer att utveckla närmare i avsnitt 2.2 anser jag att registrering som fastighetsmäklare bör beviljas bara den som – utöver att han har tecknat försäkring som täcker hans skadeståndsskyldighet – har tillfredsställande utbildning och bedöms lämplig som mäklare.

När det sedan gäller de civilrättsliga reglerna anser jag kommitténs förslag i huvudsak väl avvägt. På vissa punkter är dock tekniska och sakliga ändringar påkallade. Jag återkommer till detta i det följande.

Det kan tilläggas att konsumentverket enligt sin instruktion (1976:429) kan utfärda riktlinjer för fastighetsmäklarnas verksamhet i olika avseenden. Enligt vad jag har erfart pågår f.n. ett arbete i samråd med bl.a. mäklarorganisationerna på sådana riktlinjer. Dessa kan enligt min mening utgöra ett värdefullt komplement till de nya lagreglerna.

Slutligen vill jag i detta sammanhang beröra ett förslag av kommittén om att tvister mellan mäklare och deras kunder skall kunna behandlas vid allmänna reklamationsnämnden, något som inte är möjligt f.n. Liksom kommittén anser jag att det kan vara av värde för konsumenterna att få vända sig till nämnden med sina tvister i stället för att uteslutande vara hänvisade till en prövning vid domstol. Det bör dock beaktas att den kommitté som nyligen har tillsatts för att se över konsumentpolitiken (Fi 1983:03) bl.a. har till uppgift att överväga om allmänna reklamationsnämndens verksamhetsområde bör utvidgas. Enligt min mening bör man avvakta resultatet av dessa överväganden innan man tar ställning till om tvister om fastighetsmäklar-tjänster bör kunna prövas av nämnden. Småhusköpkommitténs förslag i denna del bör alltså inte genomföras i detta sammanhang.

I det följande avser jag att närmare behandla frågorna om
samhällets tillsyn över fastighetsmäklarna i avsnitt 2.2,
fastighetsmäklarens uppdrag i avsnitt 2.3,
fastighetsmäklarens skadeståndsansvar i avsnitt 2.4,
ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag i avsnitt 2.5,
ikraftträdande m.m. i avsnitt 2.6, och
resursfrågor i avsnitt 2.7.

Mina kommentarer till de enskilda lagbestämmelserna återfinns i special-motiveringen (avsnitt 4).

2.2 Samhällets tillsyn över fastighetsmäklarna

Samhällets tillsyn

Mitt förslag: Den som yrkesmässigt arbetar som fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen. För registrering krävs, utöver att mäklaren är myndig och inte är försatt i konkurs, att han har ansvarsförsäkring, har tillfredsställande utbildning och i övrigt bedöms lämplig som fastighetsmäklare. – Den nuvarande författningsregleringen om frivillig auktorisation hos handelskamrarna upphävs.

Kommitténs förslag: Alla fastighetsmäklare skall vara registrerade hos länsstyrelsen. För registrering krävs enbart att mäklaren, utöver att han är myndig och inte är försatt i konkurs, har ansvarsförsäkring. – Den nuvarande författningsregleringen om frivillig auktorisation hos handelskamrarna behålls.

Remissinstanserna: Praktiskt taget alla remissinstanser anser att samhällets kontroll av mäklarna bör skärpas i förhållande till vad som gäller f.n. Åtskilliga remissinstanser förordar att man går längre i denna kontroll än kommittén har föreslagit.

Skälen för mitt förslag: F.n. uppställs inte från samhällets sida några särskilda krav på den som vill arbeta som fastighetsmäklare. Enligt kungörelsen (1947:336) om auktorisation av fastighetsmäklare kan dock den som driver mäklarverksamhet erhålla auktorisation hos landets handelskammare. För denna auktorisation gäller, som tidigare nämnts, vissa krav i form av utbildning och praktisk erfarenhet m.m. Handelskamrarna utövar tillsyn över de auktoriserade mäklarnas verksamhet. Av landets ca 2 000 mäklare och mäklarföretag är f.n. omkring 600 mäklare auktoriserade.

Samhällets kontroll av fastighetsmäklarnas verksamhet är alltså begränsad. Även om många av de mäklare som f.n. är verksamma i branschen säkerligen är kompetenta för sin uppgift, finns det inte något hinder mot att också personer som är mindre lämpade för yrket etablerar sig som mäklare. Den nuvarande ordningen framstår som särskilt betänklig med tanke på den ansvarsfulla uppgift som mäklarna, enligt vad som tidigare nämnts, har gentemot de köpare och säljare som anlitar dem.

Det finns därför skäl att införa en samhällelig tillsyn över mäklarkåren i dess helhet. För denna tillsyn är det nödvändigt att mäklarna registreras hos någon myndighet. Enbart en sådan registrering är emellertid inte tillräcklig, utan vissa krav bör uppställas för rätten att bli registrerad. Dessa krav bör å andra sidan inte vara så stränga att det totala utbudet av mäklartjänster inte svarar mot behovet från konsumenter och andra eller att konkurrensen mellan mäklarna i övrigt begränsas på ett olyckligt sätt. En avvägning mellan dessa delvis motstående intressen får därför göras.

Vid sidan av det självklara kravet att mäklaren skall vara myndig och inte

ur vara försatt i konkurs bör ett grundläggande krav för registrering vara att mäklaren har genomgått viss utbildning för sitt yrke. I enlighet med vad jag nyss nämnde får utbildningskravet dock inte ställas alltför högt. Efter överläggningar med företrädare för bl.a. mäklarbranschen och konsumentverket har jag kommit fram till att utbildningen lämpligen bör motsvara förordningarna enligt den läroplan för kommunal vuxenutbildning av fastighetsmäklare som fastställs av skolöverstyrelsen (f.n. omfattande 340 veckostimmar). Utbildning på denna nivå bedrivs redan i dag i stor utsträckning av de etablerade mäklarorganisationerna.

Ett annat krav som bör uppställas är att mäklaren allmänt sett kan anses lämplig för sitt yrke. Jag avser då inte egenskaper som t.ex. fallenhet för näklarsysslan utan i stället att mäklaren är en redbar och seriös yrkesutövare. Det kan visserligen synas vara en besvärlig uppgift för tillsynsmyndigheten att bedöma någons lämplighet redan i samband med en ansökan om registrering. Tanken är emellertid inte att myndigheten vid registreringen skall behöva göra några mera ingående efterforskningar. Jag återkommer till detta i specialmotiveringen. Det största värdet i ett lämplighetskrav ligger i stället i den möjlighet som myndigheten därigenom får att återkalla registreringen, om en fastighetsmäklare missköter sig på sådant sätt att han kan anses olämplig att utöva detta yrke i fortsättningen. Ett återkallande av registreringen får då verkan som ett slags näringsförbud på fastighetsförmedlingsområdet.

Som kommittén har föreslagit bör vidare krävas att mäklaren är försäkrad mot den skadeståndsskyldighet som kan uppkomma, om han åsidosätter sina skyldigheter mot köpare eller säljare vid utförandet av uppdraget. Under remissbehandlingen har visserligen från olika håll uttryckts farhågor för att försäkringsbolagen – på grund av svårigheten att beräkna risken för försäkringsfall – i praktiken inte kan eller vill tillhandahålla en sådan försäkring. Dessa farhågor kan möjligen vara berättigade om man i enlighet med kommitténs förslag avstår från alla krav på mäklarna i form av utbildning och personlig lämplighet. Saken kommer emellertid i ett annat läge om man, som jag nyss har föreslagit, kräver att mäklarna har genomgått tillfredsställande utbildning och även i övrigt är lämpliga som fastighetsmäklare. Med en tillsyn från samhällets sida av detta slag bör kollektivet av försäkringstagare bli så pass homogent att det inte finns något hinder för försäkringsbolagen att meddela en sådan ansvarsförsäkring som det nu är fråga om. Detta har bekräftats vid överläggningar som under lagstiftningsärendets beredning har hållits med företrädare för försäkringsbranschen. Av försäkringstekniska skäl krävs det dock att ett tak införs för försäkringsansvaret. Ett lämpligt maximibelopp är enligt min mening 500 000 kr. för varje skadefall.

Ett krav som gäller f.n. för auktorisation enligt 1947 års kungörelse är viss tids erfarenhet som mäklare. Ett sådant krav kan dock uppenbarligen inte ställas upp när det gäller rätten att efter registrering få bedriva – och alltså

även påbörja – verksamhet som mäklare. Däremot skulle man i och för sig kunna fordra att den som vill bli registrerad har viss tids erfarenhet i branschen, t.ex. som lärling, utan att ha varit verksam som mäklare. Ett så begränsat krav på yrkeserfarenhet har emellertid knappast något större värde. Jag anser därför att något sådant krav inte bör ställas upp.

Ett annat krav som handelskamrarna brukar uppställa för auktorisation, även om detta krav inte uttryckligen anges i 1947 års kungörelse, är att mäklaren har en fri och obunden ställning. Det innebär i korthet att mäklaren inte genom anställningsavtal eller något annat rättsförhållande får vara knuten exempelvis till ett företag som bedriver verksamhet med förvärv eller försäljning av fastigheter eller med fastighetsbelåning. Den i praktiken mest betydelsefulla konsekvensen av detta krav är att bankanslutna fastighetsmäklare f.n. saknar möjlighet att bli auktoriserade hos handelskamrarna.

Frågan om fastighetsmäklarnas ställning i förhållande till banker och andra kreditinstitut har vid skilda tillfällen varit föremål för bedömning av näringsfrihetsombudsmannen och bankinspektionen. En ingående redogörelse för deras ställningstagande återfinns i kommitténs betänkande (s. 169-178). Enligt min mening bör de intressen som har förestavat det berörda självständighetskravet kunna tillgodoses genom den tillsyn som på detta sätt sker enligt konkurrens- och banklagstiftningen. Något särskilt krav på en fri och obunden ställning bör därför inte ställas upp som förutsättning för registrering och därmed rätten att bedriva verksamhet som fastighetsmäklare.

Sammanfattningsvis anser jag att de grundläggande anspråk som samhället bör ställa på en fastighetsmäklare är tillgodosedda om han – utöver att han är myndig och inte är försatt i konkurs – har tillfredsställande utbildning, i övrigt bedöms lämplig som mäklare samt har ansvarsförsäkring. Jag vill understryka att dessa anspråk alltså inte innebär att det skall göras någon prövning av behovet av ytterligare mäklare i branschen.

Om de krav jag nu har förordat ställs upp för registrering, saknas det enligt min mening anledning att samtidigt behålla en författningsreglerad auktorisation av det slag som finns f.n. Det är givetvis ingenting som hindrar att mäklarorganisationerna liksom hittills ställer upp egna krav, exempelvis på viss yrkeserfarenhet, för att en fastighetsmäklare skall få marknadsföra sig som medlem i organisationen. Ett sådant frivilligt system kan, om det utformas på ett lämpligt sätt, tvärtom vara värdefullt eftersom det bidrar till att ytterligare höja kvaliteten på mäklartjänsterna. Det finns dock inte tillräckliga skäl att reglera ett sådant system i författning.

Det återstår att ta ställning till vilken myndighet som bör ha hand om registreringen, och därmed bl.a. lämplighetskontrollen, av mäklarna. En möjlighet är att lägga denna uppgift på kommerskollegium, där ärenden om auktorisation och godkännande av revisorer f.n. handläggs. En annan utväg är att anförtro uppgiften åt länsstyrelserna, som också har erfarenhet av

len om registrering och tillståndsgivning på det näringsrättsliga områ-

Fastighetsmäklarens uppdrag

er att låta kommerskollegium ha hand om registreringen av mäklarna framför allt önskemålet om att få en så långt möjligt enhetlig upplösning, särskilt när det gäller de känsliga frågor som kravet på ämnas lämplighet innebär. Förutsättningar för en enhetlig tillämpning gäller dock även om uppgiften läggs på länsstyrelserna, i och med att beslut kan överklagas till kammarrätterna och – under vissa förutsättningar – i sista hand till regeringsrätten. Det innebär vidare uppenbarar om registreringen anförtros åt myndigheter som är regionalt senterade över hela landet (jfr NU 1982/83:30 s. 22 f). Härtill kommer an vid en fördelning av arbetet mellan de olika länsstyrelserna bättre till vara befintliga resurser. Även statsfinansiella skäl talar alltså för att länsstyrelserna får bli registreringsmyndighet. Jag förordar därför denna åtgärder.

och vill erinra om att länsstyrelsernas organisationsnämnd här liksom på andra områden bör kunna svara för viss samordning av rutiner, t.ex. när det gäller blanketter och beträffande kontakter med försäkringsbranschen.

fastighetsmäklarens uppdrag

God fastighetsmäklarsed m.m.

mitt förslag: Mäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall vidare hålla tillgängliga sådana uppgifter som han får hand om skilda från andra tillgångar.

kommitténs förslag: Överensstämmer med mitt förslag med det undantaget att mäklaren enligt kommittéförslaget också skall så långt möjligt söka kompensera både köparens och säljarens berättigade intressen.

remissinstanserna: Flera remissinstanser kritiserar kommitténs förslag om att mäklaren skall inta en opartisk ställning i förhållande till båda parterna. I stället godtas kommittéförslaget allmänt.

skälet för mitt förslag: Ett grundläggande krav på dem som är verksamma som fastighetsmäklare är att de utför sina uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Ett annat viktigt krav är att de håller egna och tillgängliga sådana uppgifter som de får hand om skilda från andra tillgångar. Dessa krav bör slås fast i den nya lagen.

I samband med kravet på god fastighetsmäklarsed har den principiella frågan om mäklarens roll i förhållande till både sin uppdragsgivare och motpart. Enligt kommittén bör mäklaren inta en alltigenom opartisk och opartisk ställning gentemot båda parterna. Under remissbehandlingen har bl.a. Sveriges advokatsamfund invänt att det beträffande de affärsmässiga övergångarna i samband med en överlåtelse bör

anses åligga mäklaren att i första hand bevaka sin uppdragsgivares intressen. Enligt samfundet kan mäklaren i sådana frågor inte samtidigt tjäna två parter med sinsemellan motstridiga intressen.

Jag kan visserligen hålla med kommittén om att mäklaren bör tillgodose båda parternas berättigade intressen när det gäller t.ex. information om förhållanden som är av betydelse för dem. Vilka närmare skyldigheter av detta slag som mäklaren bör ha återkommer jag till i nästa avsnitt. Beträffande de rent affärsmässiga överväganden som aktualiseras mellan parterna, främst prisfrågan, anser jag emellertid att det inte är realistiskt att kräva att mäklaren är fullständigt neutral. Enligt min mening är det naturligt att mäklaren i sådana frågor har ett starkare band till den av parterna som har lämnat det ursprungliga uppdraget till honom. Med detta vill jag inte ha sagt att mäklaren skulle ha en skyldighet att ensidigt bevaka dennes intressen. Men det kan å andra sidan inte begäras att mäklaren i lika mån beaktar motpartens intressen.

Jag anser därför, i motsats till kommittén, att man inte bör ställa upp en bestämmelse om att mäklaren så långt möjligt skall söka tillgodose båda parternas berättigade intressen. Frågan om mäklarens roll i förhållandet till parterna bör i stället i varje särskilt fall bedömas mot bakgrund av den allmänna bestämmelse om god fastighetsmäklarsed som jag nyss har förordat.

2.3.2 Fastighetsmäklarens åligganden

Mitt förslag: Mäklaren skall ge köpare och säljare råd och upplysningar samt verka för att köparen får alla uppgifter av betydelse angående fastigheten. Mäklaren skall också förvissa sig om vem som äger fastigheten och om vilka in-teckningar m.m. som belastar den. Vid förmedling av fastigheter i konsumentförhållanden skall mäklaren tillhandahålla en beskrivning av fastigheten och en beräkning av köparens boendekostnader. Det skall normalt ingå i mäklarens skyldigheter att hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Kommitténs förslag: Överensstämmer i stort sett med mitt förslag. Enligt kommittéförslaget skall mäklaren dock även vara skyldig att upplysa köparen om plan-, hyggnads- och hälsovärdsbestämmelser som kan bedömas väsentligt inskränka nyttan av fastigheten.

Remissinstanserna: Kommittéförslaget lämnas i allmänhet utan erinran. Flera remissinstanser anser dock att undersöknings- och upplysnings-skyldigheten beträffande planbestämmelser och liknande går alltför långt.

Skälen för mitt förslag: Sedan lång tid tillbaka anses det höra till mäklarens

ödläggande skyldigheter att ge köpare och säljare råd och upplysningar samt att kontrollera ägar- och in-teckningsförhållandena. Mäklaren anses även om någon annan ligen också ha skyldighet att hjälpa köparen och säljaren med att upprätta handlingar, likvidavräkningar och andra handlingar som behövs för överlåtelser. Dessa åligganden bör nu regleras genom uttryckliga bestämmelser i fastighetsmäklarlagen. Där bör även tas in en bestämmelse om att mäklaren vid förmedling av fastigheter till privatpersoner skall tillhandahålla en skriftlig beskrivning över fastigheterna, något som ofta sker redan nu. En viktig fråga är i vilken mån mäklaren skall vara skyldig att undersöka fastighetens storlek och faktiska beskaffenhet. Enligt kommittén kan det inte vara tillräckligt att omständigheterna särskilt påkallar det komma i fråga att mäklaren i vissa fall även själv eller genom sina hänseenden skall göra en ingående undersökning av fastigheten. Kommittén anser att det skulle föra för långt, om mäklaren skulle ha en sådan plikt att ingripa på området för de skyldigheter som åvilar säljaren och köparen enligt reglerna i 4 kap. jordabalken.

Kommittén delar kommitténs åsikt att mäklaren inte bör ha någon skyldighet att själv eller genom sina hänseenden ingående undersöka om fastigheten är behäftad med faktiska fel. Mot bakgrund av detta bör det åligga honom att upplysa om sådana brister i fastigheten som han känner till, i varje fall om dessa brister inte är uppenbara för var och en som fastigheten visas för. Vidare bör mäklaren ha en principiell skyldighet att upplysa om sådana fel i fastigheten som framgår redan vid en ytlig undersökning eller som mäklaren annars med hänsyn till omständigheterna bör ha haft anledning att misstänka, exempelvis genom tidigare försäljning av andra liknande fastigheter. Mäklarens ansvar för fastighetens skick bör enligt kommittén inte sträcka sig längre. I övrigt bör köparen alltså, om fastigheten är behäftad med fel, kunna vända sig enbart mot säljaren. Mäklaren bör inte för aktivt verka för att denne lämnar alla uppgifter av betydelse för köparen vid lömningen av fastighetens skick. Mäklaren bör givetvis också upplysa köparen om vikten av att denne själv noga undersöker fastigheten.

Mäklaren bör vidare i konsumentförhållanden åläggas en lagreglerad skyldighet att tillhandahålla en kalkyl över boendekostnaden. Frågan är dock fortfarande om denna skyldighet bör, i enlighet med vad kommittén har förslagit, föreligga endast när förmedlingsobjektet är avsett som permanent bostad eller om den, som konsumentverket har framhållit under utredningsbehandlingen, bör gälla även vid förmedling av fritidshus. För egen del tror jag att det är angeläget att även den som förvärvar ett fritidshus erhåller en kalkyl över boendekostnadskalkyl. Skyldigheten att upprätta en sådan kalkyl bör gälla vid förmedling av alla fastigheter i konsumentförhållanden.

En särskild fråga är hur pass individuellt boendekostnadskalkylen bör utformas. Kommitténs förslag innebär att kalkylen skall gälla de genomsnittliga kostnaderna enligt ett schablonmässigt beräkningssätt. Under remissbehandlingen har från några håll framhållits att mäklaren dessutom före överlåtelser bör tillhandahålla köparen en kalkyl som grundas på de förutsättningar som gäller för denne. Sådana individuellt utfor-

made kalkyler utförs redan i dag i stor utsträckning av seriösa fastighetsmäklare och är utan tvekan av stort värde för köparen, som i dessa fall normalt är en privatperson. Jag delar uppfattningen att mäklaren bör ha skyldighet att före överlåtelsen tillhandahålla köparen en kalkyl av detta slag. En bestämmelse av detta innehåll bör därför tas in i lagen. Enligt min mening saknas det då anledning att föreskriva att mäklaren därutöver skall vara skyldig att tillhandahålla mera allmänt utformade kalkyler. Sådana typkalkyler torde under alla omständigheter utföras av mäklarna som ett led i ansträngningarna att sälja fastigheten. Den bestämmelse om en kalkyl rörande de genomsnittliga boendekostnaderna som kommittén har föreslagit kan alltså undvaras.

Enligt kommitténs förslag skall mäklaren vidare vara skyldig att undersöka plan-, byggnads- och hälsovårdsbestämmelser och i vissa fall upplysa köparen om dessa. Meningarna bland remissinstanserna i denna fråga är delade. Mäklarorganisationerna har framhållit att en sådan kontroll i allmänhet inte utförs f.n. och att den skulle bli onödigt betungande för både mäklare och myndigheter. Andra remissinstanser har framfört liknande synpunkter.

I linje med vad jag tidigare har förordat i fråga om faktiska fel hos fastigheten bör mäklaren inte heller när det gäller s.k. rådighetsfel, dvs. sådana som avser inskränkningar i rätten att disponera över fastigheten, ha någon skyldighet att rutinemässigt undersöka om några sådana rådighetsinskränkningar föreligger. Den av kommittén föreslagna bestämmelsen om kontroll av planbestämmelser m.m. bör alltså inte tas in i lagen. Mäklarens verksamhet i dessa hänseenden bör i stället inriktas på att se till att säljaren lämnar alla tillgängliga upplysningar av betydelse till köparen. Självfallet bör mäklaren också upplysa köparen om sådant som han själv har fått reda på genom säljaren eller på annat sätt. Om köparen begär det, bör mäklaren ge anvisningar om vart köparen kan vända sig för att själv inhämta upplysningar om planbestämmelser och liknande.

2.4 Fastighetsmäklarens skadeståndsansvar

Mitt förslag: Fastighetsmäklaren skall ersätta skada som köparen eller säljaren tillfogas genom att mäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser mot dem. Om det är skäligt, kan skadeståndet dock sättas ned eller helt falla bort. Har mäklaren utgett skadestånd till köparen på grund av skada som denne har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den mån också denne är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

Kommitténs förslag: Innehåller endast en regel om skadeståndsskyldighet för mäklaren vid uppsätlig eller oaktsam försummelse.

Fastighetsmäklarens skadeståndsansvar

Remissinstanserna: Kommittéförslaget lämnas i allmänhet utan erinran. Från en del håll förordas dock att mäklarens skadeståndsansvar begränsas till fall där oaktsamheten är grov eller på annat sätt kvalificerad. Flera remissinstanser framhåller vidare att säljarens ansvar för fel i fastigheten inte bör kunna övervältras på mäklaren.

Skälen för mitt förslag: En mäklare som åsidosätter sina förpliktelser vid utförande av uppdraget bör givetvis bli skadeståndsskyldig, om han har gjort detta uppsätligen och köparen eller säljaren har tillfogats ekonomisk skada. Frågan är i vad mån ett sådant skadeståndsansvar skall kunna drabba mäklaren även när försummelsen har skett av oaktsamhet. Som några remissinstanser har varit inne på skulle man kunna tänka sig att mäklaren blir skadeståndsskyldig endast vid fall av grov eller på annat sätt kvalificerad oaktsamhet. Enligt min mening skulle mäklarens ansvar emellertid då bli alltför begränsat. I sammanhanget bör beaktas att mäklaren, enligt vad jag tidigare har förordat, skall hålla sig med försäkring som täcker hans skadeståndsansvar.

En mäklare som av oaktsamhet har åsidosatt sina förpliktelser mot köparen eller säljaren och därigenom har föranlett en skada av ekonomisk natur bör alltså kunna åläggas skadeståndsskyldighet även om oaktsamheten inte är grov eller på annat sätt kvalificerad. En annan sak är att rent bagatellartade eller ursäktliga misstag från mäklarens sida ofta inte kan anses som någon oaktsamhet över huvud taget.

Även om en oaktsamhet föreligger, kan omständigheterna ibland vara sådana att det skulle te sig oskäligt att ålägga mäklaren att ersätta hela skadan. Skadeståndet bör då kunna sättas ned eller undantagsvis helt falla bort. En bestämmelse om detta bör tas in i lagen.

Flera remissinstanser har framhållit att mäklarens skadeståndsansvar bör preskriberas efter en kortare tid än den tioårstid som gäller för fordringar i allmänhet enligt preskriptionslagen (1981:130). Enligt min mening saknas det dock anledning att för fall av detta slag ha en annan preskriptionstid än den som gäller för andra skadeståndsfordringar. Någon särskild preskriptionsbestämmelse med avseende på mäklarens skadeståndsansvar bör därför inte ställas upp i fastighetsmäklarlagen.

En särskild fråga är vad som bör gälla när köparen tillfogas skada på grund av att fastigheten avviker från vad han har haft anledning att räkna med. Säljaren ansvarar då för felet enligt reglerna i 4 kap. jordabalken, i första hand genom att priset för fastigheten kan sättas ned. Samtidigt kan även mäklaren ha ett ansvar för skadan på den grund att han i något hänseende har åsidosatt vad som ålegat honom enligt de regler som jag har förordat i föregående avsnitt. Enligt kommittén bör i ett sådant fall den inbördes fördelningen av ansvaret mellan säljaren och mäklaren göras efter skälighet.

Under remissbehandlingen har från flera håll påpekats att det finns en risk för att säljarens ansvar enligt 4 kap. jordabalken urholkas, om ansvaret helt eller delvis kommer att belasta mäklarens ansvarsförsäkring. För egen del anser jag att denna kritik är befogad. Mäklaren bör visserligen även i de aktuella fallen primärt ha en skyldighet att vid försumlighet ersätta köparens skada. Det slutliga ansvaret för skadan bör dock i allmänhet falla på säljaren ensam. Om mäklaren har utgett skadestånd till köparen bör han alltså ha rätt att kräva tillbaka detta belopp från säljaren. Undantag bör dock gälla i den mån ett sådant återkrav skulle vara oskäligt, t.ex. därför att köparens skada huvudsakligen har vållats av mäklaren. En bestämmelse om den återkravsmöjlighet jag nu har förordat bör tas in i lagen.

Frågan om mäklarens och säljarens inbördes ansvar hänger ytterst samman med regleringen av säljarens ansvar enligt 4 kap. jordabalken. Denna reglering ses f.n. över av kommittén (Ju 1983:03) med uppdrag att utreda frågor om förbättrat konsumentskydd vid förvärv av småhus m.m. Resultatet av kommitténs överväganden kan alltså få betydelse även för den nu aktuella regressfrågan. Det innebär att den lösning av denna fråga som jag nyss har förordat kan komma att omprövas senare.

2.5 Ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag

2.5.1 Formen för fastighetsmäklarens ersättning

Mitt förslag: Om inte annat har överenskommits, skall ersättningen till fastighetsmäklaren beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision). Provision utges endast om avtal om överlåtelsen har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren (beträffande provision vid ensamrättsuppdrag se dock avsnitt 2.5.3).

Kommitténs förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Kommittéförslaget har i allmänhet lämnats utan erinran. Ett par remissinstanser anser dock att provisionsersättning inte bör föreskrivas som huvudregel.

Skälen för mitt förslag: Sedan lång tid tillbaka är provisionsersättning den dominerande ersättningsformen i fastighetsmäklarbranschen. Karakteristiskt för denna ersättningsform är att ersättningen bestäms i förväg och vanligen motsvarar en viss procent av köpeskillingen. Mäklaren blir vid denna ersättningsform berättigad till ersättning endast om det kommer till stånd en överlåtelse mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren. Mäklaruppdraget har alltså i dessa fall karaktären av ett riskavtal i den meningen att mäklaren blir utan ersättning för de kostnader och det

arbete som han har lagt ned på uppdraget, om fastigheten förblir osäld eller säljs till någon som han inte själv har anvisat.

Ett alternativ till provisionsersättning är ersättning som beräknas efter det arbete och de kostnader som mäklaren har lagt ned på uppdraget, oavsett om detta har lett till någon överlåtelse eller ej. Det kan också förekomma ersättningsformer som har inslag av både provision samt ersättning för arbete och kostnader.

Enligt min mening bör en utgångspunkt vara att mäklaren och uppdragsgivaren i det enskilda fallet har frihet att välja den ersättningsform de finner lämplig. Jag anser alltså inte att det finns anledning att i lagen uttryckligen förbjuda eller påbjuda någon viss ersättningsform.

Frågan är då hur ersättningen till mäklaren skall bestämmas i de fall då någon överenskommelse om ersättningsformen inte har träffats. F.n. gäller enligt fast praxis att ersättningen i sådana fall skall utges i form av provision. Kommittén har föreslagit en presumtionsregel som innebär att denna praxis lagfästs.

Under remissbehandlingen har systemet med provisionsersättning kritiserats framför allt av näringsfrihetsombudsmannen (NO), som anser att lagstiftningen bör vara helt neutral i frågan om ersättningsformen. NO har pekat på att provisionen utgör ersättning till mäklaren både för insatser på uppdrag som inte har lett till någon överlåtelse och för merkostnader som har uppkommit vid försäljning av mera svårsålda objekt. Den dåliga kostnadsanpassning som detta medför kan enligt NO sägas strida mot den i konkurrensrätten grundläggande principen om pris efter prestation. NO har vidare framhållit att det föreligger en prisstelhet i branschen som till stor del sammanhänger med de provisionstaxor som branschorganisationerna rekommenderar sina medlemmar att tillämpa.

Enligt min mening bör det i klarhetens intresse slås fast i lagen efter vilka grunder mäklarens ersättning skall beräknas i de fall då någon uttrycklig överenskommelse om ersättningsformen inte har träffats. Jag kan alltså inte biträda uppfattningen att lagen inte bör innehålla några anvisningar i denna fråga.

Ersättning i form av provision innebär onekligen vissa nackdelar av det slag som NO har omnämnt. Vad särskilt gäller frågan om prisstelheten i branschen vill jag dock framhålla att provisionssystemet som sådant inte behöver få en sådan konsekvens. Inget hindrar nämligen att mäklarna konkurrerar med varandra genom att tillämpa olika procentsatser vid bestämmande av provision. Priskonkurrens av detta slag förefaller ha blivit vanligare på senare tid.

Systemet med provisionsersättning har å andra sidan flera fördelar som har berörts av kommittén och som kan sammanfattas på följande sätt. Uppdragsgivaren kan vända sig till en mäklare och ge denne ett uppdrag utan att någon ersättning behöver lämnas för sådant arbete som inte leder till avsett resultat. Uppdragsgivaren har t.o.m. frihet att samtidigt vända sig till

flera mäklare, som då får konkurrera om att fullfölja uppdraget. Vidare kan uppdragsgivaren på förhand beräkna ersättningens storlek för den händelse en överlåtelse kommer till stånd. Sannolikt förhåller det sig också så att ersättning i form av provision innebär ett starkt ekonomiskt tryck på mäklaren att så snabbt som möjligt slutföra uppdraget genom att ordna en överlåtelse som tillfredsställer uppdragsgivaren.

Ersättning i form av provision har gammal hävd i fastighetsmäklarbranschen såväl i vårt land som i andra länder. Enligt min mening överväger systemets fördelar allmänt sett dess nackdelar. Jag förordar därför att man nu lagfäster den praxis som redan råder. Detta innebär att det i lagen bör slås fast att ersättningen, om inte annat har överenskommit, skall beräknas efter viss procent på köpeskillingen och betalas endast i de fall då en överlåtelse har kommit till stånd. Som förutsättning för ersättning bör dessutom, i enlighet med nuvarande praxis, gälla att medkontrahenten skall ha anvisats av mäklaren och att det finns ett orsakssamband mellan anvisningen och överlåtelsen. Den närmare innebörden av dessa krav återkommer jag till i specialmotiveringen.

2.5.2 Ersättning för kostnader m.m.

Mitt förslag: Om fastighetsmäklarens uppdrag skall ersättas med provision, är fastighetsmäklaren berättigad till ersättning för kostnader bara om detta särskilt har överenskommit.

Kommitténs förslag: Fastighetsmäklaren får vid provisionsuppdrag avtala om ersättning för kostnader endast om särskilda omständigheter föranleder det. I konsumentförhållanden skall överenskommelsen vara skriftlig.

Remissinstanserna: Kommittéförslaget har kommenterats av endast ett fåtal remissinstanser. Ett par av dessa har uttryckt uppfattningen att mäklaren alltid bör ha rätt att avtala om särskild ersättning för kostnader.

Skälen för mitt förslag: Det sedvanliga provisionsuppdraget innebär f.n. att mäklaren blir utan ersättning för arbete och kostnader, om uppdraget inte leder till någon överlåtelse, och att provisionen för de lyckade uppdragen får täcka både förmedlingsarbetet och kostnaderna för annonser, taxeringsbevis, gravationsbevis o.d. avseende mäklarens samtliga uppdrag.

Enligt kommittén hör provisionsuppdragets karaktär av riskavtal inte få tunnans ut genom att mäklaren också betingar sig arbets- eller kostnadsersättning för det fall att uppdraget misslyckas. Kommittén anser vidare att provisionsersättningen för genomförda uppdrag normalt inte bör få utökas med särskild arbets- eller kostnadsersättning.

Av den regel om provisionsersättning som jag har förordat i avsnitt 2.5.1

följer att provisionen innefattar ersättning för både arbete och kostnader, om mäklaren och uppdragsgivaren inte har kommit överens om något annat. Som jag utvecklade där bör det i princip råda avtalsfrihet så att mäklaren och uppdragsgivaren i det enskilda fallet kan avtala om den ersättningsform de finner lämplig. Den regel som kommittén har föreslagit om att parterna vid provisionsuppdrag får avtala om ersättning för kostnader och arbete endast om särskilda omständigheter föranleder det kan sägas innebära en inskränkning i denna avtalsfrihet. Frågan är då i vad mån en sådan inskränkning är motiverad.

Ersättning för utlägg som mäklaren har haft kan avse värderingsintyg, gravationsbevis, taxeringsbevis, resekostnader och annonsering. Det är enligt min mening inte orimligt att mäklaren och uppdragsgivaren kan avtala om att sådana kostnader skall ersättas särskilt, oavsett om uppdraget leder till försäljning eller ej. Ersättningen avser f.ö. ofta sådant som uppdragsgivaren i alla händelser kan ha nytta av. Jag anser alltså att det inte finns någon anledning att begränsa mäklarens möjligheter att avtala om särskild ersättning för utlägg. Det kan däremot ha ett värde att klargöra att mäklaren vid provisionsuppdrag inte har rätt till ersättning för kostnader om detta inte särskilt har avtalats. En regel av denna innebörd bör tas in i lagen.

När det gäller särskild ersättning för nedlagt arbete kan man tänka sig olika situationer. Ett fall är att mäklaren och uppdragsgivaren kommer överens om att sådan ersättning skall utges endast under förutsättning att en överlåtelse kommer till stånd, alltså som ett komplement till provisionen. En sådan överenskommelse har i stort sett samma innebörd som ett avtal om att en högre procentsats än den vanliga skall tillämpas vid beräkningen av provisionen. Det finns enligt min mening ingen anledning att begränsa möjligheterna att träffa sådana överenskommelser.

Saken ställer sig delvis annorlunda, om överenskommelsen innebär att mäklaren skall få ersättning för nedlagt arbete även för det fall att uppdraget inte leder till avsett resultat och någon provision alltså inte kommer i fråga. Sådana överenskommelser lär i praktiken förekomma i den formen att mäklaren betingar sig en viss avgift för att över huvud taget ta på sig uppdraget. Kommittén har ansett det inte vara förenligt med god mäklarsed att vid ett provisionsuppdrag generellt betinga sig en sådan avgift. Jag kan för egen del instämma i denna uppfattning, i varje fall om överenskommelsen innebär att den provision som mäklaren skall erhålla för den händelse uppdraget leder till avsett resultat uppgår till ett normalt belopp. Man kan emellertid också tänka sig fall där en viss ersättning för arbete skall kombineras med ett lågt provisionsbelopp för det fall att uppdraget leder till en överlåtelse. En sådan överenskommelse behöver inte strida mot vad som kan anses vara god mäklarsed. Med detta vill jag ha sagt att inte alla överenskommelser med den angivna principiella uppbyggnaden kan betecknas som oskäligen. Det är knappast möjligt att i en enkel formel fånga in de fall som inte bör godtas. Man får i stället bedöma saken från fall till fall och då se

till överenskommelsen som helhet.

Med hänsyn till det anförda anser jag att lagen inte bör innehålla någon regel som generellt begränsar möjligheterna för mäklaren att avtala om ersättning för arbete för det fall att uppdraget inte leder till någon överlåtelse. Om ett sådant avtalsvillkor i det enskilda fallet skulle vara oskäligt med hänsyn bl.a. till avtalets innehåll i övrigt, får det i stället angripas med tillämpning av lagen (1971:112) om förbud mot oskäliga avtalsvillkor eller 36 § avtalslagen. En mäklare som mera systematiskt ställer upp sådana oskäliga villkor får vidare anses handla i strid mot god sed i fastighetsmäklarbranschen. Han riskerar då att få sin registrering hos länsstyrelsen återkallad.

2.5.3 Ersättning vid ensamrättsuppdrag

Mitt förslag: Om mäklaren har erhållit ett provisionsuppdrag med ensamrätt, har han rätt till provision för överlåtelser som sker inom den tid som har avtalats för ensamrätten även om överlåtelserna inte har skett genom hans förmedling. I konsumentförhållanden får denna tid bestämmas till högst tre månader åt gången.

Kommitténs förslag: Om uppdragsgivaren utan giltig anledning bryter ett avtal om ensamrätt är mäklaren berättigad till skadestånd. I konsumentförhållanden skall ett sådant avtal ingås skriftligen och gälla för högst två månader åt gången.

Remissinstanserna: Flera remissinstanser anser att mäklaren skall ha rätt till avtalad provision, om uppdragsgivaren bryter mot en överenskommelse om ensamrätt. Så gott som alla remissinstanser har tillstyrkt att en tidsbegränsad ensamrätt skall få förekomma även i konsumentförhållanden. Flera remissinstanser anser att den av kommittén föreslagna tidsbegränsningen är alltför snäv.

Skälen för mitt förslag: Till ett mäklaruppdrag kan knytas en ensamrättsklausul. Vanligen anges då ensamrätten gälla under viss tid. Klausuler av detta slag innebär som regel att uppdragsgivaren förbinder sig att under tiden för ensamrätten sälja fastigheten endast genom förmedling av mäklaren. Uppdragsgivaren blir då skyldig att betala provision till mäklaren även om fastigheten försäljs till någon som har anvisats av en annan mäklare. Samma sak anses i allmänhet gälla om uppdragsgivaren säljer fastigheten till någon som han själv har fått kontakt med. Det står dock givetvis mäklaren och uppdragsgivaren fritt att avtala om en ensamrätt med mindre långtgående innebörd, exempelvis så att uppdragsgivaren förbehåller rätten att sälja fastigheten till någon som han själv har fått kontakt med.

En ensamrättsklausul kan innebära fördelar för såväl uppdragsgivaren

som mäklaren. Mäklaren kan göra en större arbetsinsats än annars i medvetande om att han inte har konkurrens av någon annan mäklare. I motsats till vad som gäller vid normala mäklaruppdrag innebär ett ensamrättsuppdrag också normalt att mäklaren tar på sig att prestera ett visst arbete. Detta kan vara av särskild betydelse exempelvis när fastigheten är svårsåld eller belägen på ett sådant avstånd att kostnaderna för resor m.m. blir högre än normalt.

Samtidigt står det klart att ensamrätten för uppdragsgivaren innebär en stark bundenhet, i synnerhet när ensamrätten avser en längre tid. Jag anser därför att det är befogat att i detta hänseende införa en särskild reglering till skydd för de uppdragsgivare som är konsumenter, dvs. i detta sammanhang de som säljer fastigheter som de har innehaft huvudsakligen för enskilt bruk.

Under remissbehandlingen har från något håll framhållits att mäklarens möjlighet att förbehålla sig ensamrätt bör begränsas till fall där det finns särskilda skäl, exempelvis då den aktuella fastigheten kan bedömas vara svårsåld. En sådan reglering bör emellertid enligt min mening inte komma i fråga redan av det skälet att den skulle bli alltför oklar. Principen bör alltså även i konsumentförhållanden vara att det alltid är möjligt att avtala om ensamrätt.

Kommittén har föreslagit att ensamrättsuppdragen i konsumentförhållanden skall ingås skriftligen. Så torde emellertid i de flesta fall ske redan i dag. Ett skäl till det är att mäklaren har bevisbördan för att det föreligger ensamrätt. Enligt kommittén skulle ett skriftlighetskrav kunna förhindra att konsumenten alltför lättvindigt blir bunden av en klausul med så pass ingående rättsverkningar. Jag kan dock för min del inte finna att detta utgör ett tillräckligt skäl för att just i detta avseende uppställa ett sådant formkrav.

Däremot anser jag i likhet med kommittén att tiden för ensamrätten bör begränsas i konsumentförhållanden. Denna tidsbegränsning bör avvägas så att rättsverkningarna för uppdragsgivaren lindras, samtidigt som mäklaren ges rimliga möjligheter att åstadkomma en överlåtelse inom den utsatta tiden. Enligt flera remissinstanser är den av kommittén föreslagna tiden av högst två månader för kort. Jag anser för min del att tiden bör kunna bestämmas till högst tre månader åt gången, med möjlighet för parterna att varje gång förlänga överenskommelsens giltighet. Det bör alltså inte vara tillräckligt att den ursprungliga överenskommelsen förses med en klausul om att ensamrätten automatiskt förlängs för det fall att uppdragsgivaren inte vidtar någon åtgärd för att undvika detta.

Av särskild betydelse är vad som skall gälla i fall då avtal om överlåtelse av fastigheten kommer till stånd utan mäklarens förmedling. Som jag berört i det föregående har mäklaren f.n. även i dessa fall normalt rätt till ersättning under förutsättning att fastigheten överläts under ensamrättens giltighetstid. Kommittén har föreslagit att mäklaren i stället skall bli berättigad till

skadestånd, om uppdragsgivaren utan giltigt skäl bryter avtalet om ensamrätt, och att det i princip skall äligga mäklaren att visa storleken av den skada som har tillfogats honom. Som framhållits av flera remissinstanser – bl.a. Svea hovrätt, juridiska fakulteten vid Uppsala universitet och Sveriges advokatsamfund – skulle emellertid en sådan regel ofta kunna ge upphov till tvister mellan mäklare och uppdragsgivare. Enligt min mening skulle också ensamrättens värde för mäklaren urholkas i alltför hög grad. Den tidsbe- gränsning som jag nyss har förordat får anses utgöra ett tillräckligt skydd för konsumenten. Denne kan ju invänta att tiden för ensamrätten går ut, om han själv vill sälja fastigheten.

Jag förordar av dessa skäl att mäklaren även i fortsättningen som regel skall ha rätt till full ersättning i de berörda fallen. En sådan regel kan dock inte vara undantagslös. Det måste i vissa situationer finnas möjlighet att sätta ned ersättningen. Detta gäller framför allt i de fall där mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter enligt uppdragsavtalet, exempelvis genom att han inte under rimlig tid har vidtagit några förmedlingsåtgärder. Jag återkommer till detta i avsnitt 2.5.6.

2.5.4 Betalningsansvaret för provision

Mitt förslag: Betalningsansvaret för provision som mäklaren är berättigad till åvilar den som säljer fastigheten, om annat inte har överenskommits.

Kommitténs förslag: Saknar motsvarighet till mitt förslag.

Remissinstanserna: Ingen remissinstans har yttrat sig i frågan.

Skälen för mitt förslag: Av allmänna regler om sysslomannaskap följer att det är uppdragsgivaren som är skyldig att betala ersättning till sysslomannen för dennes uppdrag. Detta gäller även beträffande fastighetsmäklare i fall där uppdragsavtalet innebär att ersättningen skall bestämmas efter det arbete som mäklaren har lagt ned. Någon bestämmelse som tar sikte på den situationen behöver inte tas in i lagen.

Saken ställer sig enligt min mening annorlunda när mäklaruppdraget skall ersättas med provision. I sådana fall gäller f.n. enligt fast praxis att det, när annat inte har överenskommits, alltid är säljaren som gentemot mäklaren har ansvaret för betalningen av provisionen. Säljaren får med andra ord då betala provisionen även när det är köparen som ursprungligen har kontaktat mäklaren.

Lagen bör innehålla en regel som klargör vad som skall gälla i den situation som jag nu har angett. Övervägande skäl talar för att en sådan regel bör ansluta till vad som gäller f.n., alltså att det är den av avtalsparterna till vilken köpeskillingen erlaggs som i förhållande till mäklaren har att betala

provisionen. Regeln bör dock ge möjlighet till överenskommelse om att provisionen i stället skall utges av den som erlagger köpeskillingen. En sådan överenskommelse bör kunna träffas antingen i samband med eller efter överlåtelsen.

Ersättningen för uppdraget

2.5.5 Ersättning vid s.k. självinträde

Mitt förslag: Fastighetsmäklaren har inte rätt till ersättning för sitt förmedlingsarbete, om han själv eller någon fysisk eller juridisk person som är närstående till honom inträder som köpare eller säljare.

Kommitténs förslag: Överensstämmer med mitt förslag med det undantaget att kommittéförslaget bara avser fall då mäklaren själv träder in som motpart till uppdragsgivaren.

Remissinstanserna: Kommittéförslaget lämnas i allmänhet utan erinran. En remissinstans anser dock att bestämmelsen skall ta sikte även på fall där någon fysisk eller juridisk person som är närstående till mäklaren träder in som uppdragsgivarens motpart.

Skälen för mitt förslag: Ibland kan det förekomma att mäklaren själv träder in som uppdragsgivarens motpart. Det kan ifrågasättas om inte mäklaruppdraget då måste anses ha förfallit. I varje fall står det enligt min mening klart att mäklaren inte bör vara berättigad till någon ersättning för det arbete han har utfört i ett sådant fall. En uttrycklig regel av detta innehåll bör tas in i lagen.

Enligt kommittén är det inte motiverat eller ens möjligt att föreslå generella regler för fall då mäklaren inte själv träder in som motpart men ändå kan ha ett större eller mindre egenintresse i saken. En remissinstans har mot detta invänt att rätten till ersättning bör falla bort även när någon fysisk eller juridisk person som är närstående till mäklaren träder in som motpart till uppdragsgivaren. Jag delar denna uppfattning. Den regel som jag nyss förordade bör alltså kompletteras med en föreskrift av detta slag. Med uttrycket "närstående" bör avses sådana fysiska eller juridiska personer som vid tillämpning av konkurslagen (1921:225) skall anses som närstående till konkursgäldenären (se 29 a § konkurslagen).

Det kan tilläggas att om en mäklare mer än vid enstaka tillfällen själv eller genom närstående inträder som köpare eller säljare, länsstyrelsen kan ha anledning att pröva om mäklaren därigenom får anses ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

2.5.6 Nedsättning av ersättningen

Ersättningen för
uppdraget

Mitt förslag: Mäklarens ersättning kan sättas ned, om han vid uppdragets utförande har åsidosatt sina åligganden mot köparen eller säljaren. Ersättningen skall dock inte sättas ned, om försummelsen är av ringa betydelse.

Kommitténs förslag: Mäklarens ersättning kan sättas ned, om den med hänsyn till avtalad ersättningsform eller övriga omständigheter är oskälig.

Remissinstanserna: Enligt flera remissinstanser bör jämkning av ersättningen kunna göras endast när mäklaren har åsidosatt sina åligganden mot köparen eller säljaren.

Skälen för mitt förslag: I avsnitt 2.4 har jag förordat att mäklaren skall vara skyldig att utge skadestånd, om han åsidosätter sina åligganden mot köparen eller säljaren och därigenom tillfogar någon av dem ekonomisk skada. Om skadan drabbar den av parterna i överlåtelsen som har betalningsansvaret för ersättningen, kommer skadeståndet i första hand att avräknas mot mäklarens fordran på ersättning för sitt uppdrag. I dessa fall innebär alltså skadeståndsregeln i praktiken att mäklarens rätt till ersättning helt eller delvis bortfaller.

Möjligheterna att sätta ned ersättningen bör dock enligt min mening inte vara begränsade till sådana situationer där mäklarens försummelse har föranlett en skada för köparen eller säljaren. Skadeståndsregeln bör kompletteras med en allmän bestämmelse om prisavdrag oavsett om köparen eller säljaren har tillfogats någon skada. Som exempel på en situation då bestämmelsen kan bli tillämplig kan nämnas det fallet att mäklaren efter att ha sammanfört parterna helt underlåter att hjälpa dem med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Om parterna själva klarar av att göra detta, har det inte uppkommit någon ekonomisk skada till följd av mäklarens försummelse. Trots detta kan det vara rimligt att ersättningen sätts ned i denna situation.

Jag kan instämma i vad flera remissinstanser har anfört om att nedsättning av ersättningen bör komma i fråga endast i fall då mäklaren på något sätt har åsidosatt sina åligganden mot köparen eller säljaren. Den förordade nedsättningsregeln bör därför ges en sådan innebörd. Detta utesluter inte att ersättningen i särskilda fall kan jämkas även när den, som kommittén har uttryckt saken, med hänsyn till avtalad ersättningsform eller övriga omständigheter är oskälig. Jämkning kan i sådana fall göras med stöd av 36 § avtalslagen.

Möjligheten att jämka ersättningen när mäklaren har varit försumlig innebär en press på mäklaren att iaktta sina skyldigheter mot köpare och säljare vid utförande av uppdraget. Emellertid bör ersättningen inte kunna sättas ned på grund av varje försummelse av mäklaren. Det skulle inte vara

förenligt med det praktiska livets krav att nedsättning aktualiseras även vid en försummelse av bagatellartat slag. Kommittén har av detta skäl ansett att nedsättningsregeln bör kunna tillämpas endast när mäklaren väsentligt har försummat sina skyldigheter. Enligt min mening skulle möjligheterna till prisavdrag emellertid då bli alltför begränsade. Jag anser att nedsättning bör vara utesluten endast när försummelsen är av ringa betydelse.

Ikraftträdande

2.6 Ikraftträdande m.m.

Det är önskvärt att lagen om fastighetsmäklare träder i kraft så snart som möjligt. Före ikraftträdandet måste emellertid en del förberedelsearbete vidtas. Länsstyrelserna kan behöva viss tid för att lösa organisatoriska frågor med anledning av de nya arbetsuppgifter som lagen för med sig. Den läroplan som skolöverstyrelsen har fastställt för utbildning av fastighetsmäklare måste vidare anpassas till innehållet i lagen. Dessutom behöver fastighetsmäklarna och deras organisationer ett visst rådrum för utbildning och information om de nyheter som lagen innebär. Med hänsyn till dessa förhållanden bör lagen träda i kraft först den 1 juli 1984.

Särskilda övergångsbestämmelser är nödvändiga beträffande de fastighetsmäklare som är verksamma i dag. Det kommer ofrånkomligen att ta en viss tid innan länsstyrelserna har behandlat alla ansökningar om registrering. Fastighetsmäklarna måste ha möjlighet att bedriva sin verksamhet under denna tid. Vidare bör mäklarna ha en kortare tid på sig att göra ansökan om registrering sedan lagen har trätt i kraft. Enligt min mening bör det vara tillräckligt att ansökan om registrering görs inom tre månader efter lagens ikraftträdande. Och har ansökan gjorts inom denna tid, bör mäklaren ha rätt att bedriva sin verksamhet i avvaktan på länsstyrelsens beslut.

En övergångsbestämmelse behövs också beträffande de fastighetsmäklare som vid lagens ikraftträdande inte har genomgått den föreskrivna utbildningen. Dessa mäklare bör ges en viss tid att skaffa sig denna utbildning. Denna tid kan lämpligen bestämmas till högst två år från lagens ikraftträdande.

Enligt allmänna grundsatser tillämpas inte nya civilrättsliga bestämmelser i fråga om rättsförhållanden som har uppkommit före bestämmelsernas ikraftträdande, om inte annat särskilt föreskrivs. Enligt min mening bör lagens bestämmelser av civilrättslig natur tillämpas endast i sådana fall där ett uppdrag har lämnats till mäklaren efter ikraftträdandet.

2.7 Resursfrågor

Uppgiften att registrera samtliga fastighetsmäklare innebär ett visst merarbete för länsstyrelserna i förhållande till vad som gäller i dag. Under en övergångsperiod efter lagens ikraftträdande kommer denna uppgift att fordra vissa extra arbetsinsatser. De övergångsbestämmelser som jag har

förordat i avsnitt 2.6 innebär emellertid att detta arbete kan fördelas över en viss tid. Merarbetet för länsstyrelserna när detta inledande registreringsarbete har utförts torde inte bli omfattande. Enligt min mening kan arbetsinsatserna med anledning av reformen rymmas inom ramen för länsstyrelsernas nuvarande resurser. Några nya tjänster kommer därför inte att behöva inrättas med anledning av den nya lagen. I denna fråga har jag samrått med chefen för civildepartementet.

I likhet med vad som gäller vid registrering och tillståndsgivning i övrigt på det näringsrättsliga området bör en viss avgift kunna tas ut av mäklaren dels i samband med registreringen, dels därefter varje år. Förutom att statsfinansiella skäl talar för en sådan avgift kan framhållas att en löpande avgift av detta slag bidrar till att länsstyrelsernas register hålls aktuella och alltså upptar endast sådana mäklare som verkligen är verksamma i branschen. Avgiftens storlek bör bestämmas av regeringen.

3 Upprättat lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet upprättats ett förslag till lag om fastighetsmäklare.

Förslaget bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*.

4 Specialmotivering

Inledande bestämmelser

1 §¹

Med fastighetsmäklare avses i denna lag den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, tomträtter eller bostadsrätter.

(Jfr 1 kap. 1 och 2 §§ i kommittéförslaget)

Paragrafen innehåller en definition av vem som i lagens mening är *fastighetsmäklare*. Den bestämmer därmed också lagens tillämpningsområde. Såväl de näringsrättsliga bestämmelserna i 4–8 §§ om registrering av mäklare som de civilrättsliga reglerna i 9–18 §§ om mäklarens uppdrag är nämligen tillämpliga endast på den som enligt denna paragraf är att anse som fastighetsmäklare. Vilka rättsregler som gäller beträffande den som förmedlar en fastighet utan att vara en sådan fastighetsmäklare som omfattas av lagen får liksom hittills avgöras i rättstillämpningen.

Uttrycket *förmedla* fastigheter etc. tar sikte på en sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse av fastigheten. I praktiken lämnar mäklare även annat bistånd som är av betydelse för tillkomsten av avtalet. Som

¹ Paragrafen har ändrats i propositionsförslaget.

Exempel på detta kan nämnas rådgivning av juridisk och ekonomisk natur och upprättande av köpehandlingar. Sådan verksamhet är inte i sig att anse om förmedling i lagens mening. Den som yrkesmässigt ägnar sig enbart åt ådan verksamhet, exempelvis inom ramen för en allmän juridisk konsultationsverksamhet, omfattas alltså inte av lagens bestämmelser.

För att lagen skall bli tillämplig krävs att förmedlingen sker *yrkesmässigt*. Då är givetvis fallet beträffande de mäklare som bedriver en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan mellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande öreteelse. Om exempelvis en advokat eller annan som bedriver verksamhet med juridisk eller ekonomisk rådgivning förmedlar en fastighet vid något enstaka tillfälle, kan lagen inte anses tillämplig. För bedömningen har det mellertid också betydelse hur näringsidkaren marknadsför sin verksamhet. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare, bör lagen anses tillämplig även om förmedling rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle.

I begreppet yrkesmässigt ligger att förmedlingen skall bedrivas som ett led i näringsverksamhet. Anvisning av spekulanter som äger rum som ett led i myndighetsutövning omfattas följaktligen inte av lagen. Det räknas sålunda inte som yrkesmässigt förmedling att en kommun anvisar exploitören av ett nytt bostadsområde spekulanter som har stått i den kommunala tomtkön.

Lagen tillämpas på fastighetsmäklare som förmedlar *fastigheter, tomträtter eller bostadsrätter*. Om en sådan mäklare dessutom förmedlar delar av fastigheter, byggnader på annans mark, arrenderätter eller hyresrätter, gäller lagens bestämmelser – med vissa undantag – även vid denna förmedling (se 2 §).

! §!

Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag skall tillämpas också på delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, arrenderätter och hyresrätter. Vid förmedling av arrende eller hyra tillämpas dock ej 12, 15 eller 16 §. Vid sådan förmedling skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten i avtalet.

(Jfr 1 kap. 1 och 3 §§ i kommittéförslaget)

I de följande paragraferna behandlas uttryckligen endast förmedling av fastigheter, dvs. registerfastigheter. Enligt förevarande paragraf gäller dessa bestämmelser dock även förmedling av delar av fastigheter, byggnader på

Paragrafen har ändrats i propositionsförslaget.

annans mark, tomrätter, bostadsrätter, arrenderätter och hyresrätter. Där lagen talar om fastigheter får detta ord alltså i förekommande fall bytas ut mot något av de andra förmedlingsobjekt som det är fråga om.

Beträffande förmedling av arrende och hyra gäller dock enligt andra meningen vissa undantag. Dessa innebär i praktiken bl.a. att lagens regler om provisionsersättning inte skall tillämpas vid sådan förmedling.

3 §¹

Om inte annat anges i det följande, är ett avtalsvillkor ogiltigt i den mån det innebär att bestämmelserna i denna lag frångås till nackdel för en konsument som köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk eller som säljer en fastighet som han har innehaft huvudsakligen för enskilt bruk.

(Jfr 1 kap. 4 §, 3 kap. 7 § och 4 kap. 6 § i kommittéförslaget)

Paragrafen innebär att lagens bestämmelser som regel är tvingande på det sättet att de inte i förväg kan avtalas bort till nackdel för den som är konsument. Däremot finns det givetvis inget som hindrar att parterna träffar avtal om villkor som är förmånligare för konsumenten än lagens bestämmelser.

Begreppet konsument har här samma innebörd som i annan konsumenträttslig lagstiftning. Det syftar alltså på en enskild medborgare i egenskap av privatperson. I förhållande till mäklaren kan såväl köparen som säljaren vara konsument. Konsumentbegreppet har dock preciserats på så sätt att förmedlingsobjektet skall ha innehafts eller vara avsett att innehas huvudsakligen för enskilt bruk.

Kravet att förmedlingsobjektet skall ha innehafts eller vara avsett att innehas huvudsakligen för enskilt bruk tar sikte främst på sådana situationer där fastigheten har använts eller skall användas för bostadsändamål av konsumenten eller någon som är närstående till honom. I de flesta fall torde det inte möta några svårigheter att avgöra om så är fallet. Sälunda torde t.ex. en- och tvåfamiljsfastigheter i allmänhet vara avsedda för enskilt bruk. Gränsdragningen kan bli besvärlig främst i situationer då fastigheten tjänar dubbla funktioner. Som exempel kan tas det inte opraktiska fallet att en villa skall användas delvis som bostad och delvis som kontor, verkstad eller affär. Avgörande blir då vilken funktion som i det enskilda fallet ter sig som den huvudsakliga. Om endast en mindre del av villan skall användas för förvärvsverksamhet, torde boendet i allmänhet få ses som det primära.

¹ Lagtexten har jämkats något i propositionsförslaget.

Registrering av fastighetsmäklare**Specialmotivering 4 och
5 §§****4 §¹**

Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen i det län där han huvudsakligen är verksam. Detta gäller dock inte i fråga om advokater.

(Jfr 5 kap. 2 § i kommittéförslaget)

I paragrafen fastslås registreringskyldigheten för fastighetsmäklare, dvs. varje fysisk person som yrkesmässigt förmedlar fastigheter etc. (se 1 §). Det saknar betydelse om vederbörande gör det i eget namn eller som anställd. För de mäklarföretag som verkar i branschen betyder detta att varje anställd som självständigt förmedlar fastigheter måste registreras. Den som i egenskap av lärling e.d. endast biträder en fastighetsmäklare utan att själv utföra någon uppgift på eget ansvar behöver däremot inte vara registrerad. Kravet på registrering gäller givetvis inte heller anställda som utför kontorsgöromål och liknande arbetsuppgifter.

Ansökan om registrering görs hos länsstyrelsen i det län där fastighetsmäklarens verksamhet huvudsakligen utövas. Om verksamheten utövas i flera län, bör registreringen som regel ske hos länsstyrelsen i det län där mäklarens kontor är beläget.

Ett undantag från registreringsplikten gäller för advokater. Med den bestämning av begreppet fastighetsmäklare som har gjorts i 1 § omfattar lagen även advokater som mer än någon enstaka gång förmedlar fastigheter inom ramen för sin övriga verksamhet. Med tanke på den samhälleliga tillsyn som gäller för advokater har det inte ansetts nödvändigt eller lämpligt att låta de näringsrättsliga bestämmelserna i 4-8 §§ bli tillämpliga på dem.

5 §²

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs att han

1. är myndig och ej försatt i konkurs,
2. har försäkring som täcker den skadeståndsskyldighet intill 500 000 kronor för varje skadefall som kan drabba honom om han åsidosätter sina åligganden enligt 9-13 §§,
3. har tillfredsställande utbildning, samt
4. i övrigt bedöms lämplig som fastighetsmäklare.

Närmare föreskrifter om villkoren för registrering och om registreringsförfarandet meddelas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Registreringsavgift bestäms av regeringen.

(Jfr 5 kap. 1-2 §§ i kommittéförslaget)

¹ Paragrafen har ändrats i propositionsförslaget.

² Paragrafens andra stycke har jämkats något i propositionsförslaget.

I paragrafen anges förutsättningarna för att en mäklare skall kunna registreras.

Specialmotivering 5 §

Första stycket

Att mäklaren har *försäkring* för den skadeståndsskyldighet som kan drabba honom innebär att försäkringen måste vara utformad så att den skadelidande kan få ut hela ersättningen av försäkringsbolaget utan avdrag för självrisk e.d.

Av försäkringstekniska skäl har försäkringsskyldigheten begränsats till att gälla högst 500 000 kr. per skadefall. Med skadefall avses här sådana skador som på grund av en och samma försumlighet av mäklaren drabbar en viss köpare eller säljare.

De närmare kraven på mäklarnas *utbildning* avses bli angivna i de föreskrifter som regeringen kan meddela enligt andra stycket. Som har angetts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2) är avsikten att utbildningen skall motsvara fordringarna enligt den läroplan för kommunal vuxenutbildning av fastighetsmäklare som fastställs av skolöverstyrelsen. I enlighet med vad som har uttalats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6) måste den läroplan som gäller f.n. anpassas till de nya krav som lagen ställer på mäklarna.

Kravet att mäklaren skall ha tillfredsställande utbildning är givetvis inte uppfyllt redan genom att mäklaren har genomgått en viss undervisning. Det måste också visas att mäklaren verkligen har tillgodogjort sig de kunskaper som meddelats. Detta förutsätter att någon form av examination tillskapas. Även den frågan får regleras i de nyss nämnda föreskrifterna.

De krav i fråga om utbildning som nu har angetts motsvarar dem som gäller f.n. enligt 1947 års auktorisationskungörelse. Det innebär att de mäklare som i dag är auktoriserade får anses utan vidare uppfylla utbildningskraven.

Kravet på *allmän lämplighet* innebär, som angetts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2), att mäklaren skall vara en redbar och seriös yrkesutövare. Avsikten är inte att länsstyrelsen i samband med en ansökan om registrering skall behöva göra några mera ingående efterforskningar för att utröna om sökanden kan anses uppfylla detta krav. En mäklare som vid lagens ikraftträdande är auktoriserad av handelskammaren får anses utan vidare uppfylla kravet. I andra fall bör det normalt anses tillräckligt att länsstyrelsen riktar en förfrågan om sökanden till mäklarorganisationerna och till de referenser som sökanden har uppgett. Även hyresgäst- och fastighetsägareorganisationer kan tillfrågas om så bedöms lämpligt.

Om det vid en sådan kontroll inte framkommer något anmärkningsvärt om sökanden, får lämplighetskravet anses uppfyllt. Ger utredningen däremot vid handen att den sökande tidigare i betydande utsträckning eller på ett allvarligt sätt har misskött uppdrag som fastighetsmäklare, bör länsstyrelsen vägra registrering. Detsamma bör gälla om utredningen ger belägg för att sökanden har ägnat sig åt mindre seriös affärsverksamhet. Omständigheter

som kan bli av betydelse för bedömningen är exempelvis om mäklaren själv eller olika företag som har drivits av honom upprepade gånger har försatts i konkurs eller har stora skatteskulder. Och den som är ålagd näringsförbud enligt 199 b § konkurslagen (1921:225) kan givetvis inte vinna registrering som mäklare.

Det ligger i sakens natur att en ansökan om registrering bör avslås endast i mera flagranta fall. Lämplighetsbedömningen kommer i ett annat läge när den aktualiseras i samband med att någon har gjort en anmälan till länsstyrelsen mot en registrerad fastighetsmäklare (se specialmotiveringen till 6 §).

Andra stycket

De närmare föreskrifterna om villkoren för registrering och om registreringsförfarandet torde främst komma att gälla utbildningskravet, liksom examinationsförfarandet.

När det gäller registreringsavgiften bör påpekas att den, som nämnts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7), är avsedd att bestå dels av en engångsavgift som betalas vid själva registreringen, dels av en årlig avgift som utgör ett slags registerhållningsavgift.

6 §

Finner länsstyrelsen att en fastighetsmäklare inte längre uppfyller kraven enligt 5 § eller betalar mäklaren inte föreskriven registreringsavgift, skall länsstyrelsen återkalla registreringen. Ett beslut om återkallelse gäller omedelbart.

Om det är tillräckligt, kan länsstyrelsen i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

(Paragrafen saknar motsvarighet i kommittéförslaget)

Frågan om återkallelse av en mäklares registrering kan tas upp av länsstyrelsen självmant. Ärendet kan också initieras genom en formlig anmälan exempelvis av någon som har anlitat mäklaren, någon av organisationerna i fastighetsmäklarbranschen eller det försäkringsbolag som har meddelat försäkring för mäklaren.

Beträffande förfarandet vid länsstyrelsen gäller förvaltningslagen (1971:290). Det innebär bl.a. att mäklaren i regel skall beredas tillfälle att yttra sig innan ärendet avgörs.

Första stycket

Förutsättningarna för att återkalla registreringen är knutna till de krav som ställs enligt 5 § för att registrering skall ske.

Länsstyrelsen skall utan vidare återkalla registreringen av en mäklare som har förklarats *omyndig* eller som har försatts i *konkurs* (se 5 § första stycket 1).

Om det visar sig att mäklaren underlåter att hålla *försäkring*, skall länsstyrelsen också ovillkorligen återkalla registreringen (se 5 § första stycket 2). För att länsstyrelsen skall få kännedom om mäklarens underlåtenhet är det önskvärt att försäkringsbolaget underrättar länsstyrelsen om detta. Länsstyrelserna och försäkringsbolagen torde gemensamt kunna utbilda lämpliga former för underrättelser av detta slag.

Eftersom länsstyrelsen vid behandlingen av mäklarens ansökan om registrering skall kontrollera att kravet på *utbildning* (se 5 § första stycket 3) är uppfyllt, torde det inte komma att inträffa att registreringen återkallas med hänsyn till detta krav.

Av störst praktisk och principiell betydelse torde de situationer vara då det kommer i fråga att återkalla registreringen därför att mäklaren inte uppfyller det allmänna kravet på *lämplighet* (se 5 § första stycket 4). Det ligger i sakens natur att en åtgärd som är så ingripande för den enskilde näringsidkaren bör kunna tillgripas endast i fall då dennes bristande lämplighet är starkt uttalad. Några bestämda kriterier för att återkallelse skall kunna komma i fråga kan med hänsyn till de skiftande förhållandena inte uppställas. Några riktlinjer för bedömningen kan dock anges.

Om mäklaren har begått en brottslig gärning, kan omständigheterna ofta vara sådana att det bör inverka på hans registrering. Givetvis bör registreringen återkallas, om mäklaren har gjort sig skyldig till förmögensbrott under utövandet av mäklarsysslan. Även sådana förmögensbrott som har begåtts vid sidan av mäklarverksamheten bör kunna föranleda återkallelse. Detsamma gäller beträffande allvarigare skattebrott. För att brottsliga gärningar skall kunna läggas till grund för återkallelse bör i allmänhet krävas att det föreligger en fällande dom. Har mäklaren erkänt gärningen, bör länsstyrelsen dock kunna återkalla registreringen utan att avvakta utgången i brottmålet.

Det kan också tänkas fall där mäklaren utan att begä en straffbar gärning uppsåtligen åsidosätter god fastighetsmäklarsed eller underlåter att iakttä sina skyldigheter enligt lagen. Särskilt allvarligt är det om mäklaren i något hänseende utnyttjar någons okunnighet eller oförstånd. Som exempel kan nämnas att mäklaren utformar köpehandlingarna på ett sådant sätt att en av parterna gynnas otillbörligt. Ett annat exempel är att mäklaren förtiger någon omständighet av betydelse för bedömningen av fastighetens värde. Ytterligare exempel är att mäklaren betingar sig ersättning i former som strider mot god fastighetsmäklarsed. I dessa och liknande fall bör registreringen i allmänhet återkallas.

Även det förhållandet att mäklaren visar sig inkompetent för fastighetsmäklarsysslan bör ytterst kunna leda till återkallelse av registreringen. Bedömningen måste dock i dessa fall göras med försiktighet. Även om samhället bör ställa särskilda krav på den som utövar mäklaryrket måste man acceptera att alla inte kan vara lika kunniga och skickliga. Om emellertid en mäklare på grund av okunnighet eller oskicklighet upprepade gånger begär

sådana misstag i sin verksamhet som leder till skada för uppdragsgivarna, bör återkallelse kunna övervägas.

Ungefär samma synpunkter gör sig gällande i fall där mäklaren visserligen inte allmänt sett kan sägas vara inkompetent men på grund av värdslöshet missköter sina sysslor till skada för uppdragsgivaren eller dennes motpart. Av betydelse är i sådana fall huruvida det är fråga om upprepat slarv eller om endast enstaka misstag.

I de fall då mäklarens handlande har lett till att hans försäkring måste tas i anspråk för skadeståndsansvar gentemot köpare eller säljare, kommer försäkringsbolaget att få en uppfattning om mäklarens lämplighet för yrket. Vid upprepade skadefall är det i och för sig naturligt om försäkringsbolaget överväger att säga upp försäkringen till upphörande vid närmaste förfalldag. Lämplighetsprovningen, och därmed en viktig del av den näringsrättsliga kontrollen, skulle emellertid i praktiken komma att utövas av försäkringsbolagen om försäkringen utan vidare sägs upp i dessa fall. Det är därför angeläget att bolagen i en sådan situation i stället underrättar länsstyrelsen om förhållandena och avvaktar dess ställningstagande i frågan om mäklarens fortsatta registrering.

Ett speciellt fall då registreringen för en mäklare kan återkallas är att mäklaren *underlåter att betala registreringsavgift*. I praktiken blir återkallelse av denna anledning aktuell endast vid underlåtenhet att betala den avgift som är avsedd att tas ut årligen som ett slags registerhållningsavgift (se specialmotiveringen till 5 § andra stycket). Det kan tilläggas att länsstyrelsen givetvis inte bör inleda ett förfarande för att få registreringen återkallad förrän mäklaren har påmints om sin betalningsskyldighet.

Om länsstyrelsen finner att en mäklare inte längre uppfyller kraven för att vara registrerad och därför återkallar registreringen, får beslutet *omedelbar verkan*. Överklagas beslutet till kammarrätten (se 7 §), kan kammarrätten dock enligt 28 § förvaltningsprocesslagen (1971:291) förordna att beslutet tills vidare inte skall gälla.

Andra stycket

Som tidigare anförts bör en så ingripande åtgärd som återkallelse av mäklarens registrering tillgripas endast när bristen på lämplighet är starkt uttalad. Situationen kan därför ibland vara den att länsstyrelsen finner anledning till kritik av mäklarens handlingsätt trots att det saknas skäl att återkalla registreringen. I sådana fall bör länsstyrelsen kunna meddela mäklaren en varning.

7 §

Länsstyrelsens beslut enligt denna lag får överklagas till kammarrätten genom besvär.

(Paragrafen saknar motsvarighet i kommittéförslaget)

Specialmotivering 8 o
9 §§

Om länsstyrelsens beslut överklagas till kammarrätten gäller reglerna i förvaltningsprocesslagen (1971:291) för förfarandet i kammarrätten. Av 2 § 1 lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar framgår att kammarrättens beslut under vissa förutsättningar kan överklagas till regeringsrätten.

8 §¹

Är någon verksam som fastighetsmäklare utan att vara registrerad enligt denna lag, kan länsstyrelsen förelägga honom vid vite att upphöra med verksamheten. Ett sådant föreläggande får överklagas endast i samband med att ett beslut om återkallelse av registrering överklagas.

(Jfr 5 kap. 4 § i kommittéförslaget)

Som framgår av paragrafen krävs för att vitesföreläggande skall meddelas – förutom bristande registrering – att någon utövar verksamhet som fastighetsmäklare, dvs. yrkesmässigt förmedlar fastigheter etc. Den närmare innebörden av dessa krav har behandlats i specialmotiveringen till 1 och 4 §§.

Vitesföreläggande meddelas av länsstyrelsen i det län där mäklarens verksamhet huvudsakligen utövas (se 4 §). Ett sådant föreläggande torde i allmänhet komma att meddelas i samband med att länsstyrelsen återkallar registreringen för en mäklare. Vitesföreläggande kan även bli aktuellt i fall där länsstyrelsen efter anmälan eller på annat sätt får vetskap om att någon verkar som fastighetsmäklare utan att vara registrerad som sådan.

Om ett vitesföreläggande inte efterkoms, får länsstyrelsen hemställa att allmän åklagare för talan vid allmän domstol om utdömande av det förelagda vitet. Enligt 18 § lagen (1946:804) om införande av nya rättegångsbalken tillämpas i fråga om sådan talan bestämmelserna i rättegångsbalken om åtal för brott för vilket inte kan följa svårare straff än böter. Samtidigt med denna talan kan länsstyrelsen meddela nytt föreläggande vid förhöjt vite.

Fastighetsmäklarens uppdrag

9 §

Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed.

Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning skall hållas skilda från andra tillgångar.

¹ Paragrafen har ändrats i propositionsförslaget.

(Jfr 3 kap. 1 § i kommittéförslaget)

Specialmotivering 9 §

Första stycket

Innebörden av den föreskrivna *omsorgsplikten* kan variera allt efter arten av det aktuella uppdraget. Beträffande det normala förmedlingsuppdraget förutsätts att mäklaren visar den omsorg och fullgör de plikter i övrigt som seriösa fastighetsmäklare i allmänhet iakttar. Detta betyder i första hand att mäklaren skall fullgöra de förpliktelser som följer av lagens bestämmelser. Härtill kommer att det enskilda uppdraget kan innebära en skyldighet för mäklaren att utföra också andra åtgärder, vare sig detta uttryckligen har överenskommit eller på grund av särskilda förhållanden får anses ligga i uppdraget.

I de fall då uppdraget är mer begränsat än det vanliga påverkas givetvis även omsorgsplikten av detta. Om mäklaren och uppdragsgivaren exempelvis har kommit överens om att uppdraget skall gå ut enbart på att anvisa en medkontrahent – något som är tillåtet utanför konsumentförhållanden – får man utgå från att mäklaren inte har några andra förpliktelser.

I omsorgsplikten bör vidare innefattas ett krav på tillbörlig skyndsamhet. Ett undantag torde dock gälla beträffande det sedvanliga provisionsuppdraget i den del detta gäller anvisning av spekulanter. Att mäklaren på grund av ringa arbetsinsatser först efter lång tid lyckas förmedla en affär kan i sådana fall inte sägas strida mot omsorgsplikten. Om han har fått uppdraget med ensamrätt eller om uppdraget skall ersättas med timarvode eller liknande, måste han emellertid söka utföra uppdraget utan onödigt dröjsmål. Detsamma gäller generellt i fråga om de övriga inslagen i mäklarsysslan, dvs. rådgivning, kontraktsskrivning o.d.

Utöver kravet på omsorgsplikten gäller att mäklaren skall iaktta *god fastighetsmäklarsed*. I detta krav ligger bl.a. att mäklaren i åtskilliga hänseenden bör tillgodose både köparens och säljarens berättigade intressen. Beträffande denna principiella fråga hänvisas till den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.1). När det gäller att i övrigt bestämma innebörden av begreppet god fastighetsmäklarsed får man i första hand söka vägledning i vad som i allmänhet anses som god sed i affärsförhållanden. Härutöver finns det särskild anledning att ta fasta på sådana etiska regler som tillämpas av de etablerade mäklarorganisationerna. Dessa regler tar i stor utsträckning sikte på förhållanden som är säregna för mäklarbranschen. Hit hör exempelvis sådant som att mäklaren, om han får ersättning även av annan än uppdragsgivaren, skall upplysa samtliga parter om ersättningens storlek och anledningen till att den utgår. Exempel på förfaranden som anses strida mot god mäklarsed är vidare att mäklaren utannonserar ett förmedlingsobjekt utan att ange sitt namn och sin egenskap av fastighetsmäklare eller att han mer än vid enstaka tillfällen själv träder in som uppdragsgivarens motpart.

Begreppet god fastighetsmäklarsed bör kunna utvecklas och förändras

från tid till annan. Dess innebörd får bero av utvecklingen i branschen, riktlinjeöverenskommelser mellan konsumentverket och mäklarorganisationerna, organisationernas rekommendationer till sina medlemmar samt rättspraxis såväl i mål vid de allmänna domstolarna om skadestånd e. d. som i ärenden vid länsstyrelserna om tillämpningen av de näringsrättsliga bestämmelserna i lagen.

Andra stycket

Efter mönster av vad som gäller för bl.a. advokater har föreskrivits att mäklaren skall hålla pengar m.m. som tillhör någon annan avskilda från andra tillgångar. Avskiljandet medför att lagen (1944:181) om redovisningsmedel blir tillämplig.

En mäklare som åsidosätter sin skyldighet enligt andra stycket kan drabbas av ansvar för olovligt förfogande enligt 10 kap. 4 § brottsbalken. Han riskerar också att få sin registrering som mäklare återkallad enligt 6 §.

Den i första stycket föreskrivna omsorgsplikten torde innefatta en skyldighet att hålla anförtrodda medel räntebärande, såvida det inte rör sig om ett tillfälligt omhändertagande.

10 §¹

Fastighetsmäklaren skall ge köpare och säljare råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen.

(Jfr 3 kap. 1 § i kommittéförslaget)

Enligt första meningen gäller en allmän *rådgivningsskyldighet* för mäklaren. Rådgivningen kan gälla frågor av juridisk, ekonomisk eller teknisk natur som aktualiseras i samband med förmedlingen av fastigheten. Vilken närmare omfattning rådgivningsskyldigheten har kan inte anges generellt utan får avgöras från fall till fall med ledning av vad som får anses utgöra god fastighetsmäklarsed. Om mäklaren inte anser sig kompetent att bedöma något problem av exempelvis skatterättslig art, bör han inte ge sig in på problemet utan i stället göra uppdragsgivaren uppmärksam på det så att denne får möjlighet att vända sig till någon sakkunnig.

Första meningen innehåller vidare en allmän *upplysningsskyldighet* som innebär att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem.

¹ Paragrafen har jämkats något i propositionsförslaget.

Detta betyder exempelvis att mäklaren inte har rätt att okritiskt förmedla påståenden av säljaren rörande fastighetens skick.

Specialmotivering 11 §

Som har berörts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2) har mäklaren inte någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. Det åligger däremot mäklaren att upplysa köparen om fel som han känner till, i varje fall om felet inte är uppenbart för var och en som besejer fastigheten. Detsamma gäller beträffande fel som mäklaren kan konstatera redan vid en ytlig besiktning eller som han i övrigt har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljning av liknande hus i samma bostadsområde eller genom den allmänna sakkunskap och erfarenhet han har som mäklare.

Skyldigheten att upplysa om sådant som mäklaren känner till har också sina gränser. Mäklaren behöver inte lämna andra uppgifter än sådana som kan antas få betydelse i ett kommande avtalsförhållande mellan parterna. Hänsyn till den ena partens berättigade intressen kan också föranleda att mäklaren inte bör vidarebefordra en viss uppgift. Som exempel kan nämnas en uppgift om de bevekelsegrunder som säljaren har för överlåtelsen, såsom att han av något skäl är tvungen att mycket snabbt sälja fastigheten.

I andra meningen har slagits fast en skyldighet för mäklaren att *verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar uppgifter om fastigheten* som kan antas vara av betydelse för köparen. Bestämmelsen skall ses mot bakgrund av att mäklaren, som nyss berörts, inte skall ha någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. Någon undersökningsplikt gäller inte heller generellt beträffande sådana rådighetsinskränkningar som kan framkomma genom kontroll av plan- och byggnadsbestämmelser. Mäklaren bör klargöra för säljare och köpare vad som gäller enligt jordabalken och andra bestämmelser och aktivt påverka dem att undanröja missförstånd och oklarheter rörande fastigheten. Det ligger i sakens natur att mäklarens verksamhet i detta hänseende främst inriktas på säljaren, som ju är den som sitter inne med de största kunskaperna om fastigheten. Mäklaren bör givetvis också upplysa köparen om vikten av att denne själv undersöker fastigheten.

11 §¹

Fastighetsmäklaren skall förvissa sig om vem som har rätt att förfoga över fastigheten och om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

(Jfr 3 kap. 3 § i kommittéförslaget)

I paragrafen regleras mäklarens skyldighet att kontrollera bl.a. äganderätts- och inskrivningsförhållanden.

¹ Paragrafen har jämkats i propositionsförslaget.

Beträffande fastigheter och tomträtter har mäklaren i första hand att vända sig till inskrivningsmyndigheten för att få upplysning om lagfart och inteckningar (gravationsbevis). En sådan undersökning är normalt tillräcklig. Någon gång kan mäklaren emellertid bli tvungen att utreda en fångeskedja som inte har blivit lagfaren. Mäklaren bör vidare vara verksam för att klarlägga om objektet belastas av några icke inskrivna servitut, t.ex. sådana som har tillskapats vid fastighetsbildningen. Han bör för detta ändamål anmoda säljaren att förete förrättningskarta och andra förrättningshandlingar som denne innehar. Går det inte att få fram sådana handlingar, får mäklaren i stället kontakta den myndighet som ansvarar för fastighetsregistreringen. En sådan kontroll kan även bli nödvändig, om säljarens egna uppgifter eller omständigheterna i övrigt ger anledning till misstanke att det finns andra rättigheter av detta slag än som framgår av förrättningshandlingarna.

Vid förmedling av bostadsrätter och byggnader på annans mark gäller kontrollskyldigheten i praktiken endast vem som har rätt att förfoga över objektet. Beträffande bostadsrätter kan detta lämpligen ske genom att säljaren förete sitt bostadsrättsbevis. Mäklaren bör även ta kontakt med bostadsrättsföreningens styrelse för att undersöka om bostadsrätten har pantsatts. Kontroll av äganderätten till byggnad på annans mark kan ske genom att säljaren visar upp sin fångeshandling eller genom att mäklaren tar kontakt med ägaren till marken.

Mäklaren måste även vid förmedling av arrende och hyra förvissa sig om vem som har rätt att förfoga över objektet. Däremot blir det i praktiken inte fråga om någon kontroll av om objektet belastas av några rättigheter.

12 §¹

Vid förmedling av fastigheter i konsumentförhållanden skall fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 11 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Innan fastigheten överläts skall mäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

(Jfr 3 kap. 5 § i kommittéförslaget)

Paragrafen gäller endast i konsumentförhållanden, dvs. när en konsument köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk eller säljer en fastighet som han har innehaft huvudsakligen för enskilt bruk. Av 2 § följer att paragrafen också skall tillämpas vid förmedling av delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter och bostadsrätter, men däremot inte vid förmedling av arrende eller hyra.

¹ Paragrafen har jämkats något i propositionsförslaget.

Första stycket

I lagtexten har inte närmare angetts till vem mäklaren skall tillhandahålla den skriftliga beskrivningen av fastigheten. Avsikten är att den skall hållas tillgänglig åtminstone för dem som mera allvarligt spekulerar på att förvärva fastigheten.

I beskrivningen skall anges *vem som äger fastigheten* och vilka *inteckningar, servitut och andra rättigheter* som belastar den. Beträffande dessa uppgifter kan hänvisas till specialmotiveringen till 11 §.

Att beskrivningen också skall innehålla uppgift om *fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal* torde inte valla några särskilda problem beträffande fastigheter och tomträtter. Tillämpningen av bestämmelsen vid förmedling av bostadsrätter eller byggnader på annans mark får anpassas efter de förhållanden som gäller beträffande sådan egendom.

En byggnads exakta *ålder* kan ibland vara okänd. I sådana fall är det givetvis tillräckligt att den skriftliga beskrivningen innehåller en ungefärlig uppgift om åldern. Byggnadens *storlek* kan lämpligen preciseras genom en uppgift om bostadsytan och antalet rum. *Byggnadssättet* kan i de flesta fall anges genom en mer allmän beskrivning. Av denna bör framgå byggnadens grundförhållanden, väggarnas ytterbeklädnad, takbeklädnad, uppvärmnings- och VVS-förhållanden samt annat som i det särskilda fallet är av intresse. Mäklaren kan i de flesta fall få de behövliga uppgifterna från säljaren. Om omständigheterna inte ger anledning till annat, bör han ha rätt att lita på att de är korrekta.

Andra stycket

Skyldigheten för mäklaren att upprätta en skriftlig boendekostnadskalkyl gäller, liksom enligt första stycket, bara i konsumentförhållanden. Till skillnad från vad som gäller beträffande den skriftliga beskrivningen av förmedlingsobjektet skall boendekostnadskalkylen vara inriktad på just den spekulant som står i begrepp att förvärva detta objekt. Det är givetvis en fördel om mäklaren dessutom tillhandahåller samtliga spekulanter en schablonmässigt utformad kalkyl som kan ge en ungefärlig bild av boendekostnaden för olika kategorier köpare.

Själva lagtexten innehåller ingen anvisning om hur beräkningen för den aktuella köparen skall utföras. Avsikten är emellertid att den skall utformas efter mönster av de kalkyler som seriösa mäklare sedan flera år tillbaka tillhandahåller. Alla kostnader som är av någon betydelse bör beaktas. Kapitalkostnaderna skall anges med såväl amorterings- som räntebelopp. Förekommande låns löptid och räntesats skall uppges. Om tidpunkten för en viss förändring av lånevillkoren är känd, bör denna anmärkas (exempelvis när ett långfristigt lån skall omsättas eller när ett i inledningsskedet amorteringsfritt lån skall börja amorteras). I kalkylen bör hänsyn vidare tas till de skattemässiga effekterna. För att detta skall åstadkommas måste bl.a. köparens inkomstförhållanden och tillämplig kommunalskattesats föras in i kalkylen. Kalkylen bör slutligen uppta normala driftkostnader (för bl.a.

värme, vatten, avlopp, sotning, sophämtning och försäkring).

Boendekostnadskalkylen är främst avsedd att göra den presumtive förvärvaren uppmärksam på om han kan klara av det ekonomiska åtagande som förvärvet innebär för honom. Det är därför viktigt att mäklaren gör kalkylen med goda säkerhetsmarginaler samt förser den med vederbörliga reservationer. Köparen måste få klart för sig att de förhållanden som kalkylen bygger på ganska snart kan ändras och att en ekonomisk reserv behövs för andra förutsebara och oförutsebara utgifter, exempelvis för reparationer.

Specialmotivering
13 och 14 §§

13 §

Fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har överenskommits, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

(Jfr 3 kap. 6 § i kommittéförslaget)

I samband med en överlåtelse uppkommer olika frågor som måste lösas mellan parterna. Många av dessa är av rent praktisk natur, medan andra kan vara mera komplicerade och gripa in i själva överlåtelseavtalet. Enligt förevarande paragraf har mäklaren en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas. Han bör också lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parterna.

Som exempel kan nämnas att säljaren vill friskriva sig från ansvar för dolda fel i fastigheten. Mäklaren bör då klargöra för köparen vad en sådan friskrivningsklausul kan innebära för denne för det fall att ett dolt fel senare visar sig i fastigheten. Ett annat exempel är att mäklaren bör vara uppmärksam på om någon av parterna rimligen bör villkora köpet. Ett inte ovanligt fall är att köpet inte skall vara bindande förrän köparen har fått sin fastighet såld. Eller också görs köpet beroende av att köparen erhåller lån på vissa villkor. I alla dessa fall åligger det mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

Enligt andra meningen skall mäklaren hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs. Regeln är dock inte tvingande. De handlingar som åsyftas är främst köpekontrakt, köpebrev och likvidavräkningar. Ibland kan parterna behöva få hjälp även med andra handlingar, exempelvis fullmakter och reverser.

14 §¹

Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser enligt 9–13 §§, skall han ersätta skada som drabbar köparen

¹ Paragrafen har jämkats något i propositionsförslaget.

eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Har fastighetsmäklaren betalat skadestånd till köparen på grund av skada om denne har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den mån också denne är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

(Jfr 4 kap. 5 § i kommittéförslaget)

Första stycket

Den skadeståndsgrundande handlingen har här beskrivits som ett *åsidosättande av 9–13 §§*. Det följer härav att skadeståndsansvaret kan aktualiseras i situationer av åtskilliga slag. Åsidosättandet kan givetvis ske genom även aktivt handlande som underlåtenhet att handla.

Någon mer fullständig genomgång av situationer då skadeståndsansvaret aktualiseras kan inte gärna komma i fråga. Några exempel skall dock anges. Av praktiskt intresse är sådana fall där mäklaren har lämnat en oriktig uppgift eller lämnat ett felaktigt råd. Mäklaren ger t.ex. en felaktig uppgift om realisationsvinstskatt eller ger ett felaktigt besked i någon annan katefråga. Andra exempel är att han lämnar oriktiga uppgifter om örmedlingsobjektets storlek eller beskaffenhet i övrigt. Skadeståndsansvaret kan också aktualiseras när mäklaren på något sätt har varit försumlig vid upprättande av köpehandlingarna, t.ex. genom att dessa har fått en bristfällig utformning eller genom att mäklaren har underlåtit att kontrollera en uppgift om inteckningar och liknande.

För att åsidosättandet av mäklarens skyldigheter skall föranleda skadeståndsansvar krävs att mäklaren har handlat (eller underlåtit att handla) med *oppsåt eller oaktsamhet*. Det förutsätts inte att oaktsamheten är grov eller på annat sätt kvalificerad. Som har anförts i den allmänna motiveringen (avsnitt 1.4) kan dock rent bagatellartade eller ursäktliga misstag från mäklarens sida ofta inte anses som någon oaktsamhet över huvud taget. Frågan om oaktsamhet föreligger får avgöras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet och till hur en omsorgsfull mäklare normalt skulle ha handlat i samma situation. Att lämna några andra generella anvisningar för bedömningen är knappast möjligt. Det får i stället i sista hand överlämnas till domstolarna att från fall till fall avgöra vilka närmare krav som bör ställas på mäklaren.

Enligt första meningen skall mäklaren ersätta skada som drabbar *köpare eller säljare*. Därmed får i detta sammanhang förstås även presumtiva köpare eller säljare. En annan sak är att det endast undantagsvis torde kunna förekomma att andra än sådana som har tecknat avtal lider ekonomisk skada genom något handlande från mäklarens sida. Ett exempel är dock att mäklaren genom något misstag omintetgör en nästan fullbordad försäljning med påföljden att uppdragsgivaren åsamkas merkostnader.

Uttrycket skada tar i detta sammanhang sikte på *ekonomisk skada*. Ibland

kan det vara svårt att konstatera om någon ekonomisk förlust har uppkommit till följd av mäklarens handlande. Detta gäller inte minst när mäklaren har lämnat ett felaktigt besked i någon skatterättslig fråga. Som exempel kan nämnas det fallet att uppdragsgivaren på grund av försäljningen har påförts högre realisationsvinstskatt än som förutsetts av mäklaren. För att få skadestånd torde uppdragsgivaren bl.a. vara tvungen att visa att han med kännedom om den verkliga skatten över huvud taget inte skulle ha sålt fastigheten. Även i andra situationer kan det vara svårt att konstatera om någon skada har uppkommit. Dessa frågor får slutgiltigt lösas i rättstillämpningen med ledning av allmänna skadeståndsrättsliga grundsatser. Detsamma gäller beträffande den i många situationer tveksamma frågan om hur skadeståndet skall beräknas.

Enligt andra meningen kan skadeståndet *jämkas* i vissa fall. Som förutsättning för detta har i lagtexten endast angetts att detta är skäligt. Vid bedömningen bör i första hand beaktas sådana omständigheter som enligt allmänna principer kan föranleda jämkning av skadestånd, t.ex. att den skadelidande har ett medansvar för skadans uppkomst eller storlek. Framför allt det förhållandet att mäklaren är skyldig att ha *ansvarsförsäkring* föranleder emellertid att jämningsregeln bör ges en restriktiv tillämpning.

Andra stycket

Bestämmelsen ger en mäklare som har utgett skadestånd till köparen möjlighet att i vissa situationer kräva tillbaka skadeståndet helt eller delvis från säljaren. Beträffande skälen för bestämmelsen hänvisas till allmänna motiveringen (avsnitt 2.4).

För att bestämmelsen skall bli tillämplig krävs till en början att det skadestånd som mäklaren har utgett till köparen gäller skada som denne har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen haft anledning att räkna med. Den skada som har tillfogats köparen kan utgöras av antingen s.k. rättsligt fel, rådfel eller faktiskt fel.

En ytterligare förutsättning för mäklarens regressrätt är att inte bara han utan också säljaren är ansvarig för skadan. I vilken mån säljaren har ett sådant ansvar får avgöras med ledning av reglerna i 4 kap. 16–19 §§ jordabalken. Ett exempel där både mäklaren och säljaren kan ha ett ansvar mot köparen är att de i samförstånd förtiger förekomsten av ett sådant fel. Säljaren torde däremot inte ha något ansvar, om mäklaren helt självständigt och utan säljarens vetskap har lämnat en oriktig uppgift till köparen om fastighetens skick (se kommitténs betänkande s. 211). Någon regressrätt för mäklaren föreligger alltså inte då, liksom givetvis inte heller om säljaren har friskrivit sig från sitt ansvar enligt jordabalken.

Återkrav får enligt bestämmelsen ske bara i den mån det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära ansvaret ensam. Vad som kan anses oskäligt får bedömas från fall till fall. Som ett exempel där återkrav kan vara oskäligt kan

nämnas att mäklaren medvetet förtiger ett dolt fel i fastigheten som säljaren är ansvarig för men som han inte känt till. Ett annat exempel kan vara att mäklaren av värdeslöshet har underlåtit att till köparen vidarebefordra en upplysning från säljaren om ett för köparen dolt fel i fastigheten.

Specialmotivering 15 §

Ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag

15 §¹

Om inte annat har överenskommits, skall fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision) och betalas av säljaren.

Mäklaren har rätt till provision endast om avtal om överlåtelsen har träffats genom hans förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Har mäklaren erhållit uppdraget med ensamrätt och sker överlåtelse inom den tid som avtalats för ensamrätten, har mäklaren dock rätt till provision även om avtal om överlåtelsen inte har träffats genom hans förmedling. I konsumentförhållanden får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången.

(Jfr 2 kap. 2 och 3 §§ samt 4 kap. 1 § i kommittéförslaget)

Paragrafen innehåller de grundläggande bestämmelserna om mäklarens ersättning. Av 2 § följer att den inte är tillämplig vid förmedling av hyra eller arrende.

Första stycket

I överensstämmelse med nuvarande rättspraxis har här slagits fast att ersättningen till fastighetsmäklaren som regel skall utges i form av provision. Ersättningen skall sålunda bestämmas efter viss procent av köpeskillingen. Härav följer att ersättningsrätten blir beroende av att ett avtal om överlåtelse träffas (se vidare specialmotiveringen till andra stycket).

I bestämmelsen anges inte vilken procentsats som skall tillämpas vid beräkning av provisionen. Det normala är givetvis att mäklaren och uppdragsgivaren träffar ett uttryckligt avtal om detta i samband med att mäklaren tar emot uppdraget. I annat fall får den tillämpliga procentsatsen ytterst fastställas med ledning av de principer om bestämmande av priset som gäller inom närliggande rättsområden. Tillämpade på förhållandet mellan mäklaren och dennes uppdragsgivare torde nuvarande principer innebära att mäklaren har rätt till provision efter den procentsats som han begär, såvida inte denna betydligt överstiger vad som är gängse pris på marknaden. Rättsläget kan dock på denna punkt komma att ändras med anledning av det pågående arbetet på ny lagstiftning inom köp- och tjänsteområdena.

¹ Paragrafen har jämkats något i propositionsförslaget.

Bestämmelsen i första stycket innehåller vidare en presumtion för att det är säljaren som gentemot mäklaren har betalningsansvaret för provisionen. Detta gäller även om det är köparen som ursprungligen har kontaktat mäklaren. Bestämmelsen ger dock möjlighet att träffa överenskommelse om att provisionen i stället skall utges av köparen eller fördelas mellan denne och säljaren. En sådan överenskommelse kan träffas antingen i samband med eller efter överlåtelsen. Det vanliga torde dock vara att saken görs upp vid överlåtelsen, eftersom ansvaret för provisionen från parternas synpunkt har ett nära samband med frågan om köpeskillings storlek. Överenskommelsen om betalningsansvaret måste omfattas även av mäklaren. Säljaren och köparen kan alltså inte ensamma disponera över frågan.

Bestämmelsen om att ersättningen skall utges i form av provision är dispositiv och ger alltså möjlighet för mäklaren och uppdragsgivaren att komma överens om en annan ersättningsform. Alternativet torde främst vara att ersättningen skall beräknas efter arbetad tid e.d. samt utges vare sig uppdraget leder till någon överlåtelse eller ej. Överenskommelser om denna ersättningsform synes hittills ha varit sällsynta i fastighetsmäklarbranschen. För situationen då en sådan överenskommelse har träffats innehåller lagen inga anvisningar om vare sig sättet att beräkna ersättningen eller vem som skall utge den. Beträffande den sistnämnda frågan torde dock följa av allmänna grundsatsar att det i första hand är uppdragsgivaren som har ansvaret för betalningen.

Andra stycket

Bestämmelsen anknyter i sak till den praxis som har utbildats beträffande mäklarens rätt till provision vid sedvanliga mäklaruppdrag, nämligen att det fordras att ett avtal om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren. Utförliga redogörelser för denna praxis finns i kommitténs betänkande (s. 127 ff och 293 ff) samt hos Beckman, Rättspraxis om mäklarprovision, i Svensk Juristtidning 1970 s. 605 ff. I det följande lämnas en mera översiktlig beskrivning av de förutsättningar för provision som ansetts gälla och som även i fortsättningen skall föreligga enligt bestämmelsen i detta stycke.

En första förutsättning är givetvis att det föreligger ett *mäklaruppdrag*, dvs. ett uppdrag som går ut på att finna en medkontrahent till uppdragsgivaren. Om uppdraget inte syftar till att förmedla ett avtal utan endast att t.ex. bistå parterna med att upprätta köpehandlingar, föreligger inget provisionsgrundande mäklaruppdrag. Gäller uppdraget tills vidare – vilket enligt allmänna grundsatsar är huvudregeln i fall då bestämd tid inte har avtalats – kan uppdraget när som helst återkallas. Om emellertid återkallelsen sker först efter det att mäklaren har anvisat en spekulant som senare förvärvar fastigheten, blir återkallelsen utan verkan vad beträffar mäklarens ersättning.

Vidare förutsätts för provision att det är mäklaren som har *anvisat*

uppdragsgivaren dennes medkontrahent. Det räcker inte att mäklaren har tagit kontakt med medkontrahenten, utan det fordras dessutom att överlåtelserna har kommit till stånd genom att mäklarens verksamhet direkt eller indirekt har lett till underhandlingar mellan parterna. Mäklaren kan dock låta medkontrahenten själv ta kontakt med uppdragsgivaren. Det krävs inte att mäklaren har haft direkt kontakt med medkontrahenten. Avtalet behöver alltså inte ha upprättats av mäklaren. Det räcker att medkontrahenten t.ex. på grund av en annons har satt sig i förbindelse med mäklarens uppdragsgivare. T.o.m. en ännu mer indirekt anvisning har godtagits i praxis, nämligen när en av mäklaren anvisad spekulant i sin tur anvisar en person som utan mäklarens vidare medverkan köper fastigheten. Däremot är kravet på anvisning som regel inte uppfyllt, om mäklaren hänvisar till en spekulant som uppdragsgivaren redan känner till eller som är allmänt känd.

En ytterligare förutsättning för provision är, som nämnts, att ett *avtal om överlåtelse* har träffats mellan uppdragsgivaren och den motpart som mäklaren har anvisat. Om uppdragsgivaren låter bli att träffa avtal med en anvisad spekulant, har mäklaren alltså inte rätt till provision (och inte heller till annan ersättning), för så vitt han inte har kommit överens med uppdragsgivaren om det. Det saknar därvidlag betydelse vilka skäl uppdragsgivaren har för att inte träffa något avtal. Är avtalet villkorat på så sätt att dess giltighet har gjorts beroende av att en viss omständighet senare skall inträffa, exempelvis att köpeskillingen betalas, uppskjuts mäklarens provisionsrätt till dess att denna omständighet inträffar. Däremot påverkas provisionsrätten i princip inte av att ett träffat avtal hävs eller av annan anledning inte fullgörs.

Slutligen krävs för provision att avtalet har träffats genom mäklarens *förmedling*, dvs. att det finns ett orsakssamband mellan anvisningen och det avtal som träffats. Om, som normalt är fallet, en enda mäklare har medverkat och avtalet har slutits med den spekulant som han har anvisat, torde sådant orsakssamband i regel kunna presumeras. Sambandet kan dock vara tveksamt inte minst i fall då förhandlingarna mellan parterna har avbrutits och senare återupptagits utan mäklarens medverkan.

Tredje stycket

Bestämmelserna i detta stycke behandlar konsekvenserna i ersättningshänseende av att mäklaren har erhållit uppdraget med ensamrätt. Ett sådant uppdrag kan karakteriseras som ett provisionsuppdrag, kompletterat med en klausul som innebär att mäklaren får en mer eller mindre exklusiv rätt att utföra uppdraget. Genom ensamrättsklausulen kan mäklaren säkerställa sin rätt till provision även om ett bindande avtal utan hans förmedling kommer till stånd inom tiden för ensamrätten.

Vid tvist om uppdragets natur ankommer det på mäklaren att visa att uppdraget har varit förenat med ensamrätt. Det kan alltså finnas skäl för mäklaren att se till att överenskommelsen träffas skriftligen.

I tredje stycket har ensamrätten getts den innebörden att mäklaren – som ett undantag från de förutsättningar för provision som ställs upp i andra stycket – har rätt till provision även om avtalet inte har träffats genom hans förmedling. Rätten till provision uppkommer alltså exempelvis om fastigheten säljs till någon som har anvisats av en annan mäklare. Samma sak gäller om uppdragsgivaren säljer fastigheten till någon som han själv har fått kontakt med. Det står dock mäklaren och uppdragsgivaren fritt att avtala om en ensamrätt av mindre långtgående innebörd, exempelvis så att uppdragsgivaren förbehåller rätten att sälja fastigheten till någon som han själv har fått kontakt med. Detta gäller även i konsumentförhållanden. Ett förbehåll av det aktuella slaget innebär inte att bestämmelsen frångås till nackdel för konsumenten.

På samma sätt som beträffande sedvanliga provisionsuppdrag förutsätts för provision att ett avtal om överlåtelse har träffats. Överlåtelsen måste emellertid också ha tillkommit inom den tid som har avtalats för ensamrätten för att denna skall kunna åberopas av mäklaren. Om överlåtelsen i stället sker efter tidens utgång, är mäklaren berättigad till provision endast under de förutsättningar som anges i andra stycket. Detta innebär att han har rätt till provision, om den anvisning som lett till överenskommelsen har skett under ensamrättens bestånd. Om situationen i stället är den att mäklaren har anvisat någon sedan ensamrätten har upphört, uppkommer frågan om mäklaren då fortfarande har ett uppdrag från huvudmannen. Så torde emellertid i allmänhet anses vara fallet, om uppdragsgivaren inte har gett uttryck för annat när ensamrätten har löpt ut.

Vill uppdragsgivaren av någon anledning återkalla uppdraget innan den ursprungligen bestämda tiden för ensamrätten har gått ut, kan det naturligtvis inträffa att uppdragsgivaren och mäklaren enas om att låta uppdraget förfalla. Om emellertid en sådan enighet inte uppnås och uppdragsgivaren själv försäljer fastigheten inom den avtalade tiden, blir mäklaren i princip berättigad till provision. En annan sak är att denna kan sättas ned enligt 18 §, om mäklaren har åsidosatt sina äligganden.

Enligt andra meningen får ensamrätten i konsumentförhållanden – dvs. i sådana situationer som avses i 3 § – gälla under högst tre månader åt gången. Bestämmelsen innebär att en ny överenskommelse måste träffas för att ensamrätten skall fortsätta att gälla efter tremånaderstidens utgång. Det är alltså inte tillräckligt att avtalet t.ex. förses med en förlängningsklausul enligt vilket ensamrätten består, om inte uppdragsgivaren har vidtagit någon åtgärd för att säga upp den. Bevisbördan för att överenskommelse om fortsatt ensamrätt har träffats vilar på fastighetsmäklaren.

16 §

Specialmotivering
16 och 17 §§

Skall fastighetsmäklarens uppdrag ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för kostnader endast om detta särskilt har överenskommits.

(Jfr 4 kap. 2 § i kommittéförslaget)

Innebörden av att mäklarens uppdrag skall ersättas med provision har redan behandlats i specialmotiveringen till 15 §. Förevarande bestämmelse kan ses som ett förtydligande tillägg beträffande mäklarens ersättningsrätt vid sådana uppdrag. Bestämmelsen innebär att mäklaren har rätt till ersättning för kostnader endast om detta särskilt har överenskommits. Med kostnader avses här utlägg exempelvis för taxeringsbevis, resor, annonser och liknande.

Bestämmelsen gäller inte bara då en överlåtelse har kommit till stånd och mäklaren blivit berättigad till provision. Den tar också sikte på det fallet att mäklaren har misslyckats med uppdraget och önskar ersättning för utlägg som han har haft.

17 §

Fastighetsmäklaren har inte rätt till ersättning för sitt förmedlingsarbete, om han själv eller någon sådan närstående till honom som avses i 29 a § konkurslagen (1921:225) inträder som köpare.

(Jfr 4 kap. 3 § i kommittéförslaget)

I paragrafen behandlas ersättningsfrågan vid s.k. självinträde. Eftersom det i provisionsfallen som regel är säljaren som har betalningsansvaret för provisionen har det ansetts tillräckligt att reglera ersättningsfrågan i fall då mäklaren träder in som köpare. Bestämmelsen innebär att mäklaren i dessa fall inte har rätt till någon ersättning.

Till dem som enligt 29 a § konkurslagen är närstående till mäklaren och därmed i detta sammanhang jämställs med denne hör bl.a. den som är gift med mäklaren eller är på visst sätt släkt med honom. Som närstående räknas också en fysisk eller juridisk person som har en på ekonomiskt intresse grundad väsentlig gemenskap med mäklaren. Detsamma gäller den över vilkens verksamhet mäklaren har ett bestämmande inflytande. Ett bolag som mäklaren äger eller kontrollerar räknas alltså som närstående i förevarande sammanhang.

18 §¹

Specialmotivering 18 §

Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned, om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina åligganden mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock ej, om försummelsen är av ringa betydelse.

(Jfr 4 kap. 4 § i kommittéförslaget)

Bestämmelsen är avsedd att ge möjlighet att sätta ned mäklarens ersättning i situationer då han har åsidosatt sina åligganden även om det inte har uppstått någon skada. Den innebär därmed en press på mäklaren att iaktta samtliga sina skyldigheter vid utförande av uppdraget. Som har framgått av specialmotiveringen till 15 § uppkommer mäklarens provisionsrätt vid sedvanliga uppdrag i princip redan genom att det kommer till stånd en överlåtelse genom mäklarens förmedling. Om mäklaren då åsidosätter sina åligganden enligt 9–13 §§, exempelvis genom att underlåta att upprätta köpehandlingar eller boendekostnadskalkyl, kan hans ersättning sättas ned enligt den här aktuella bestämmelsen.

En annan situation då nedsättningsregeln får betydelse är då mäklaren har fått uppdraget med ensamrätt. Om han missköter uppdraget, exempelvis genom att inte utföra några förmedlingsåtgärder, kanske uppdragsgivaren tar saken i egna händer och säljer fastigheten till någon som han själv har fått kontakt med. Regeln i 15 § tredje stycket innebär då att provision skall utges till mäklaren, om överlåtelsen har skett under ensamrättens bestånd. Provisionen kan emellertid nedsättas, eventuellt till noll, med stöd av förevarande paragraf.

För att nedsättning skall äga rum krävs inte att mäklaren subjektivt sett varit försumlig. Ersättningen kan alltså sättas ned oberoende av anledningen till att mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter.

I andra meningen görs undantag för fall då försummelsen är av ringa betydelse. Vad detta närmare innebär får avgöras från fall till fall. Undantaget bör exempelvis kunna tillämpas om mäklaren i en sådan skriftlig beskrivning som avses i 12 § inte redovisar alla de uppgifter som anges där.

Nedsättning av ersättningen kan förekomma vid sidan av skadeståndsansvar för en och samma försummelse av mäklaren. Om skada drabbar den av parterna i överlåtelsen som har betalningsansvaret för ersättningen, blir mäklaren skadeståndsansvarig mot denne samtidigt som hans ersättning alltså kan sättas ned helt eller delvis. Skadeståndet och vad som efter nedsättningen kan kvarstå av mäklarens fordran på ersättning utgör då motstående fordringar som kan kvittas i den mån de täcker varandra.

¹ Paragrafen har jämkats något i propositionsförslaget.

Övergångsbestämmelser

Specialmotivering Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984.
2. Den som vid lagens ikraftträdande är verksam som fastighetsmäklare skall ansöka om registrering enligt denna lag senast den 30 september 1984. Har ansökan gjorts senast denna dag, får mäklaren fortsätta sin verksamhet i avvaktan på länsstyrelsens beslut med anledning av ansökningen.
3. Den som vid lagens ikraftträdande är verksam som fastighetsmäklare utan att ha sådan utbildning som avses i 5 § första stycket 3 kan trots detta registreras enligt denna lag för tiden till utgången av juni 1986.

Punkt 1

Den föreslagna lagen kan beräknas bli antagen av riksdagen först under slutet av år 1983. Det förberedelsearbete som behöver vidtas med anledning av lagen kan knappast – även om det påbörjas redan innan lagen har antagits – bli klart tidigare än den 1 juli 1984. Av denna orsak kan lagen inte träda i kraft före detta datum.

Några särskilda övergångsbestämmelser har inte uppställts när det gäller de civilrättsliga reglerna i 9–18 §§. Härav följer att dessa regler enligt allmänna grundsatser tillämpas endast på uppdrag som mäklaren har fått efter ikraftträdandet.

Som nämnts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2) bör kungörelsen (1947:336) om auktorisation av fastighetsmäklare upphävas fr.o.m. den nya lagens ikraftträdande. Bestämmelser om detta kan utfärdas av regeringen.

Punkt 2

Denna övergångsbestämmelse innebär att de fastighetsmäklare som är verksamma vid ikraftträdandet får tre månader på sig att ansöka om registrering som mäklare. De kan därefter fortsätta sin verksamhet till dess att länsstyrelsen har hunnit pröva deras ansökan.

Punkt 3

I enlighet med vad som har förordats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6) har de fastighetsmäklare som är verksamma vid lagens ikraftträdande två år på sig att genomgå den utbildning som avses i lagen.

5 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslaget till lag om fastighetsmäklare.

6 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1983-06-21

Lagrådets yttrande

Närvarande: justitierådet Fredlund, regeringsrådet Brodén, justitierådet Palm.

Enligt lagrådet den 31 maj 1983 tillhandakommet utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 11 maj 1983 har regeringen på hemställan av statsrådet Anna-Greta Leijon beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om fastighetsmäklare.

Förslaget har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Michaël Koch.

Förslaget föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

1 och 2 §§

Dessa två paragrafer avses reglera lagens tillämpningsområde. Bestämmelserna är emellertid oklara i två viktiga hänseenden, nämligen dels i frågan hur långt tillämpligheten sträcker sig vid annan förmedling än sådan som avser fastigheter, dels i frågan om tillämpningen när mäklarverksamhet drivs i bolagsform. Lagrådet tar först upp frågan rörande förmedling av annat än fastigheter.

Med fastighetsmäklare skall enligt 1 § i förslaget förstås den som yrkesmässigt förmedlar "fastigheter, tomträtter eller bostadsrätter". I 2 § förslaget anges, att vad som i lagen föreskrivs om fastigheter också skall med vissa undantag tillämpas på "delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, arrenderätter och hyresrätter". Med dessa bestämmelser sammantagna har man, enligt vad som angetts för lagrådet vid föredragningen, velat slå fast två principer för tillämpningen av lagen i övrigt. Den mäklare, vars förmedlingsverksamhet avser *enbart* hyresrätter (liksom fastighetsdelar, byggnader på annans mark och arrenderätter) skall inte anses vara fastighetsmäklare i lagens mening. Lagen gäller alltså inte för en sådan mäklare. När en person, som är fastighetsmäklare enligt 1 §, förmedlar något sådant objekt eller någon sådan rättighet skall emellertid lagens bestämmelser om uppdragets utförande, skadestånd och ersättning för uppdraget i princip gälla. Den avsedda innebörden framgår inte av den föreslagna lagtexten. Även om fastighetsbegreppet i 2 § anges avse endast därefter följande paragrafer blir regleringen alltför otydlig. Om lagen anses böra bli genomförd med det angivna innehållet kan 1 och 2 §§ i princip få följande innehåll:

"1 § Med fastighetsmäklare avses i denna lag den som yrkesmässigt förmedlar överlåtelse av fastighet eller överlåtelse eller upplåtelse av

tomträtt eller bostadsrätt. Vad i lagen föreskrivs beträffande förmedling av fastighetsöverlåtelse skall på motsvarande sätt gälla förmedling som avser tomträtt eller bostadsrätt.”

”2 § Bestämmelserna i 3 och 9 · 18 §§ skall ha motsvarande tillämpning när en fastighetsmäklare yrkesmässigt förmedlar överlåtelse eller upplåtelse av del av fastighet, byggnad på annans mark, arrenderätt eller hyresrätt. Såvitt avser de två sistnämnda förmedlingsobjekten gäller detta dock inte 12, 15 och 16 §§.”

Med den nu föreslagna texten klargörs att – som avsikten måste vara – det också i de fall som sägs i 2 § skall vara fråga om yrkesmässig förmedling. Lagrådet har förutsatt att också 9 och 13 §§ skall gälla vid förmedling av annat än fastigheter, fastän detta inte tydligt framgår av lagförslaget eller motiveringen (jfr specialmotiveringen till 2 §).

Remissförslaget innebär alltså att huvudparten av lagens civilrättsliga regler skall gälla vid förmedling av hyresrätter, fastighetsdelar, byggnader på ofri grund och arrenderätter men bara om förmedlaren yrkesmässigt förmedlar också fastigheter, bostadsrätter och/eller tomträtter och alltså är eller bör vara registrerad som fastighetsmäklare hos länsstyrelsen. Eftersom detta förhållande inte har berörts i remissyttrandena, därför att kommitténs lagförslag i sin helhet var tillämpligt på alla de angivna slagen av förmedling, vill lagrådet framhålla några synpunkter beträffande hyresförmedlingen som i praktiken torde vara den enda från fastighetsförmedlingen fristående verksamheten.

Det skyddsbehov som säkerligen finns också när det gäller hyresförmedling torde inte vara lika uttalat som när det gäller förmedling av fastigheter eftersom hyresförmedling inte i samma omfattning leder till kapitalinvesteringar. Om en reglering till skydd för kundkretsen anses påkallad kan det ifrågasättas om den skall gälla bara om förmedlaren också är fastighetsmäklare. Det kan tilläggas att den uppgift att skaffa fram en hyreslägenhet åt säljaren som är vanlig i samband med försäljningsuppdragen torde få anses ingå i mäklarens uppdrag och därmed omfattas av omsorgsplikten enligt 9 §.

Såvitt avser förmedlingsobjekten vill lagrådet slutligen påpeka att 1 och 2 §§ inte omfattar förmedling av sådana andelsrätter som avses i punkt 16 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen.

Angående frågan om mäklarverksamhet i bolagsform vill lagrådet anföra följande.

Den auktorisation av fastighetsmäklare som f.n. sker hos handelskamrarna med stöd av en kungörelse från år 1947 står i princip öppen för var och en som ”yrkesmässigt utövar fastighetsmäklarverksamhet”. Det framgår av redovisningen i betänkandet som ligger till grund för det förevarande lagstiftningsärendet (se särskilt s. 263–264 i SOU 1981:102) att när verksamheten drivs av ett handelsbolag eller ett aktiebolag auktorisationen tar sikte på ägare och ställföreträdare i bolaget, samtidigt som vissa

restriktioner rörande ägandeförhållanden m.m. föreskrivs. Anställda i sådana bolag behöver att döma av redovisningen inte vara auktoriserade. Kommitténs bestämmelser om registrering och auktorisation tar tydligen också sikte närmast på "näringsidkaren" (se t.ex. s. 192). I sitt lagförslag har kommittén i kap. 6, som handlar om auktorisation av handelskammare, tagit in en regel som innebär, att verksamheten kan drivas i bolagsform men att då särskilda av handelskammaren uppställda villkor skall gälla (se 6 kap. 4 § och s. 254 i betänkandet). Det är känt för lagrådet att fastighetsmäklarverksamhet idag i betydande omfattning drivs i form av aktiebolag.

Specialmotiveringen till 1 § lagförslaget utgår ifrån att det är den som driver mäklarverksamheten, "näringsidkaren", som skall anses motsvara definitionen på fastighetsmäklare och således skall vara den för vilken registreringskravet gäller. I motiven till 4 § anges å andra sidan, att registreringskravet gäller varje fysisk person som yrkesmässigt förmedlar fastigheter etc. och att för de mäklarföretag som verkar i branschen registreringskravet betyder, att varje anställd som självständigt förmedlar fastigheter måste registreras. I övrigt förbigås frågan. Vid föredragningen har lämnats beskedet, att någon kontroll över juridiska personer som driver mäklarverksamhet inte är avsedd men att lagen i stället förutsätter ett fullt ansvar för de hos bolaget anställda fastighetsmäklarna gentemot bolagets kunder.

Lagtexten får anses närmast ge anledning anta, att med fastighetsmäklare skall avses den som yrkesmässigt utövar den förmedlande verksamheten, dvs. beträffande bolag den juridiska personen. Med den tolkningen saknas emellertid ändamålsenliga bestämmelser om villkoren för registrering. Läses i stället lagen så att vid verksamhet i bolagsform endast de anställda mäklarna skall registreras är lagens civilrättsliga bestämmelser inte tillämpliga, eftersom förmedlingsuppdraget, ersättningen och eventuellt skadeståndsansvar är en fråga mellan den juridiska personen och kunden.

Det kan erinras om att en principiellt likartad problematik har övervägts ingående med anledning av propositionen 1977/78:2 med förslag till sådan ändring av förbudet att driva advokatrörelse i aktiebolagsform att advokatsamfundets styrelse kan medge undantag. Förutom ändring i 8 kap. 4 § rättegångsbalken och i stadgarna för samfundet ledde propositionen till ett tillägg till 1 kap. 1 § aktiebolagslagen, varigenom delägare i aktiebolag, som bedriver advokatverksamhet, förpliktas svara solidariskt med bolaget för sådana förpliktelse mot klienter som bolaget ådrar sig medan han är delägare. (Jfr också förordningen 1973:221 om auktorisation och godkännande av revisorer och bestämmelserna i 15 kap. 2 § aktiebolagslagen om gemensamt ansvar för revisionsbolag och ansvarig revisor när det gäller ersättning för skada genom revision.)

Oklarheten i den nu berörda grundläggande frågan måste enligt lagrådets uppfattning undanröjas innan förslaget föranleder lagstiftning. Yttrandet i det följande är avfattat med bortseende från de ändringar som behövs i denna del.

3 §

Lagförslaget har som utgångspunkt att avtalsfrihet råder mellan uppdragsgivaren och mäklaren. De civilrättsliga reglerna i 9–18 §§ är således i princip av dispositiv natur. Enligt förevarande paragraf skall dock lagens bestämmelser vara tvingande till skydd för den som är konsument, därvid emellertid några bestämmelser skall undantas. Avsteg från lagens bestämmelser som är till nackdel för en konsument kommer således i regel att sakna laga verkan, såväl när det är en konsument som lämnar förmedlingsuppdrag till en fastighetsmäklare som när konsumenten står utanför uppdragsförhållandet som spekulant på en av mäklare salubjuden fastighet.

Syftet att lagens bestämmelser skall vara tvingande i konsumentförhållanden nås genom ordalagen "ett avtalsvillkor (är) ogiltigt i den mån det innebär att bestämmelserna i denna lag frångås till nackdel för en konsument". Det citerade uttrycket bör enligt lagrådets mening kunna med fördel förenklas och ersättas med en regel om att bestämmelserna i 9–18 §§ inte får frångås till nackdel för en konsument.

De stadganden som skall undantas från huvudregeln i 3 § och alltså avses kunna frångås även i förhållande till en konsument, anges inte uttryckligen utan innefattas i ett inledande förbehåll "om inte annat anges i det följande". De undantagna bestämmelserna, till antalet två, utmärks i det följande genom att de inleds med orden "Om inte annat har överenskommit". Detta gäller 13 § andra meningen och 15 § första stycket. Denna lokution leder emellertid närmast tanken till att dessa regler generellt kan frångås genom avtal och motsatsvis till att lagens övriga bestämmelser skulle vara tvingande. Genom en annan lagteknisk metod kan uttrycket undvaras och bestämmelsen i 3 § göras tydligare.

Lagrådet föreslår att 3 § ges följande lydelse:

"Bestämmelserna i 9–18 §§ får inte frångås till nackdel för en konsument som köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk eller som säljer en fastighet som han har innehaft huvudsakligen för enskilt bruk.

Bestämmelserna i första stycket gäller dock inte 13 § andra meningen och 15 § första stycket."

Om lagrådets förslag antas, bör erforderliga justeringar vidtas i lagtexten till 13 § andra meningen och 15 § första stycket.

5 och 6 §§

Enligt kommitténs förslag i betänkandet "Fastighetsförmedlingslag" skulle den nuvarande frivilliga auktorisationen genom handelskamrarna behållas och visserligen kompletteras med en obligatorisk försäkrings- och registreringskyldighet för alla yrkesmässigt verksamma fastighetsmäklare men utan några villkor om lämplighet eller utbildning. I remissen har en längre gående samhällskontroll funnits vara påkallad. Beträffande den lämplighetsprövning som föreslås i sammanhanget anges det emellertid i motiven till 5 och 6 §§, att den inte bör föranleda vägrad registrering annat än i flagranta fall och inte heller utgöra anledning till återkallelse om inte den

bristande lämpligheten är starkt uttalad. Det förefaller dessutom som om enligt förslaget prövningsmyndigheterna ofta kommer att sakna sådana uppgifter som avses bli relevanta för besluten. Sådana omständigheter som allvarigare förmögenhetsbrottslighet – i vissa fall även när domstols fällande dom inte föreligger – upprepade konkurser och stora skatteskulder bör enligt motiven inverka men det betonas samtidigt, att länsstyrelserna själva inte bör göra mer ingående efterforskningar. För att systemet inte skall i för hög grad bli beroende av benägenheten hos allmänhet och organisationer att göra anmälan anser lagrådet, att det behövs föreskrifter om uppgiftsskyldighet från domstolar och eventuellt kronofogdemyndigheter. Sådana kan meddelas i administrativ ordning. När det gäller upphörande av eller inskränkning i sådan försäkring som enligt 5 § måste föreligga för registrering är det enligt lagrådet nödvändigt med en underrättelseföreskrift för försäkringsbolagen. En sådan föreskrift kan också meddelas administrativt, om ett bemyndigande tas in i lagen.

I 5 § andra stycket förslaget finns ett bemyndigande för regeringen att bestämma registreringsavgift. Med anslutning till en terminologi som används i annan lagstiftning kan lämpligen den tilltänkta registerhållningsavgiften nämnas uttryckligen. I motiven till den föreslagna bestämmelsen i 6 § om återkallelse av registrering när registreringsavgiften inte betalas anför föredragande statsrådet att det i praktiken blir aktuellt med återkallelse bara vid underlåtenhet att betala den avgift som är avsedd att tas ut årligen, dvs. registerhållningsavgiften. Detta föranleder frågan varför inte på motsvarande sätt en utebliven betalning av engångsavgiften vid registreringen skall leda till att registrering vägras. En sådan ordning torde kräva särskild föreskrift i lagen, eftersom avgiften inte är konstruerad som en ansökningsavgift. Lagrådet vill emellertid fästa uppmärksamheten på att verkan av en återkallelse eller av en vägrad registrering i praktiken innebär ett näringsförbud och därmed kan framstå som en alltför ingripande påföljd för en betalningsförsummelse. Det kan därför ifrågasättas om inte indrivning av obetald avgift exekutivt kan vara en rimligare lösning för de fall mäklaren inte själv begärt att bli avförd ur registret.

8 §

Bestämmelsen i 8 § ger länsstyrelsen befogenhet att, om någon är verksam som fastighetsmäklare utan att vara registrerad, meddela honom föreläggande vid vite att upphöra med verksamheten. I specialmotiveringen uttalas att ett sådant föreläggande i allmänhet torde komma att ges i samband med beslut att återkalla registreringen för en mäklare. Uttalandet är svärförståeligt, eftersom den förutsättning som enligt lagtexten skall gälla för ett vitesföreläggande, nämligen att någon är verksam som fastighetsmäklare utan att vara registrerad, inte kan tänkas föreligga vid tidpunkten för beslutet om återkallelse. Om avsikten har varit att vitesföreläggande innebärande förbud mot fortsatt verksamhet skall kunna meddelas i omedelbar anslutning

till länsstyrelsens beslut om återkallelse av registrering, måste bestämmelsen i 8 § kompletteras med ett stadgande härom. I sådant fall bör 8 § första meningen få förslagsvis följande lydelse: "Är någon verksam som fastighetsmäklare utan att vara registrerad enligt denna lag eller meddelas beslut om återkallelse enligt 6 §, kan länsstyrelsen förelägga fastighetsmäklaren vid vite att upphöra med verksamheten."

10 §

Fastighetsmäklaren skall enligt första meningen i denna paragraf ge köpare och säljare råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden. Den sålunda i lagtexten angivna rådgivnings- och upplysningsskyldigheten är beydligt mera vidsträckt och kategorisk än som åsyftas i motiven och som rimligen kan ifrågakomma. Lagtexten bör modifieras så, att den ger utrymme för tillämpande myndighet att beakta synpunkter som anförs i motiven eller eljest finnes ha fog för sig.

Av stor praktisk betydelse är frågan i vilken utsträckning mäklaren har att efterforska och för köparen tillkännage faktiska fel i fastigheten. I remissen anförs bl.a., att mäklaren inte är skyldig att göra någon mera ingående undersökning huruvida fastigheten är behäftad med sådant fel men har att upplysa köparen om faktiska fel som mäklaren känner till och i princip också fel som framgår redan vid en ytlig undersökning av fastigheten. Häremot finns inte anledning till erinran. I motiven tilläggs emellertid, att mäklaren skall lämna köparen upplysning också om faktiska fel som mäklaren "med hänsyn till omständigheterna kan ha haft anledning att misstänka, exempelvis genom tidigare försäljning av liknande fastigheter" (avsnitt 2.3.2). Innehörden av uttalandet är inte klar. Yttrandet kan tolkas så, att mäklarens upplysningsplikt skulle omfatta alla fel som en köpare enligt 4 kap. 19 § jordabalken själv har att stå för. En så långtgående upplysningsplikt torde dock inte vara åsyftad i förslaget. Härpå tyder bl.a. uttalandet att mäklaren inte har att göra någon mera ingående undersökning av fastigheten. Enligt lagrådets mening bör, i linje med det sist angivna uttalandet, när det gäller andra faktiska fel än sådana som mäklaren känner till eller som framträder redan vid en ytlig undersökning i princip gälla att mäklaren inte har någon undersöknings- eller upplysningsplikt rörande dem. Avsteg härifrån bör inte göras annat än i speciella undantagsfall, t.ex. när mäklaren känner till att byggnad av den modell eller produktion som förmedlingen avser brukar vara behäftad med ett visst fel.

Vad angår 10 § i övrigt är det av stor vikt för att undvika framtida tvist i anledning av fastighetsköp såväl att säljaren före överlåtelsen fullgör sin upplysningsplikt som att köparen före förvärvet föranstaltar om en undersökning av fastigheten. I 10 § andra meningen föreslås en bestämmelse som ålägger mäklare att verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen. Någon uttrycklig regel om skyldighet för mäklare att verka för att köparen före

förvärvet undersöker fastigheten innehåller däremot inte lagförslaget. Motiven utgår likväl från att sådan skyldighet bör åvila mäklaren. Lagrådet förordar, att 10 § kompletteras med en bestämmelse härom. Den bör inte utformas så, att den kan ge uttryck av att det nödvändigtvis behöver vara köparen "själv" som skall undersöka fastigheten (jfr avsnitt 2.3.2 och specialmotiveringen till 10 §). I många fall är det nämligen bättre att köparen anlitar sakkunnig person.

Lagrådets yttrande

Med hänvisning till det anförda föreslar lagrådet, att 10 § får följande lydelse:

"Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten eller andra med överlåtelsen sammanhängande förhållanden. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen och att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten."

11 §

Enligt denna paragraf skall fastighetsmäklaren "förvissa sig om" vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Paragrafen avses gälla inte bara vid förmedling av fastigheter utan på grund av 2 § (jfr lagrådets yttrande vid 1 och 2 §§) även vid förmedling av tomträtter, bostadsrätter, arrenderätter, hyresrätter, fastighetsdelar och byggnader på annans mark. Skyldigheten för mäklaren att skaffa sig visshet om de förhållanden som åsyftas i 11 § är ofta omöjlig att fullgöra. Detta kan inte minst inträffa, när det är fråga om oinskrivna rättigheter som belastar fastighet eller om fastigheter i landsdelar där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. Enligt specialmotiveringen till 11 § avses inte heller en skyldighet att förvissa sig om angivna förhållanden utan en skyldighet att så långt rimligen kan ske undersöka eller kontrollera dessa. Lagrådet vill med hänsyn härtill föreslå att uttrycket "förvissa sig om" byts ut mot antingen ordet "undersöka" eller ordet "kontrollera". Om så sker kommer 11 § sammanställd med 9 § att innebära, att fastighetsmäklaren skall omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed undersöka resp. kontrollera vem som äger fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Motsvarande skyldighet kommer också att gälla vid förmedling av tomträtt, bostadsrätt, arrenderätt, hyresrätt m.m.

12 §

Första stycket i paragrafen upptar bestämmelser om skyldighet för fastighetsmäklare att tillhandahålla skriftlig beskrivning av fastigheten. Bestämmelserna föreslås tillämpliga vid förmedling "i konsumentförhållanden". Enligt lagrådets mening behöver bestämmelsen inte gälla i alla i 3 § avsedda konsumentförhållanden. Det är tillräckligt att de är tillämpliga när det är den till vilken överlåtelsen sker som är konsument. Lagrådet föreslår,

12 § första meningen får följande lydelse:

När förmedlingen avser fastighet, som överläts till konsument huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig krivning av fastigheten.”

bestämmelsen i andra stycket föreskrivs att mäklaren innan ”fastigheten” överläts skall tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnad. Det bör anges tydligare, att också den bestämmelsen skall gälla endast i konsumentförhållanden. Tillämpligheten bör emellertid prövas på samma sätt som lagrådet föreslagit beträffande första stycket. I andra stycket bör därför få följande lydelse: ”Vid förmedling som anges i första stycket skall mäklaren innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.”

3 §

Beträffande uttrycket ”Om inte annat har överenskommit” hänvisar rådet till sitt yttrande vid 3 §.

4 §

Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 9–13 §§, skall han enligt bestämmelsen i 14 § första stycket första meningen ersätta skada som drabbar köparen eller säljaren. Lagrådet föreslår den ändringen i lagtexten, att orden ”till följd härav” ersätts mellan orden ”som” och ”drabbar” för att ange att ersättningsskyldigheten avser skada som orsakats av det uppsåtliga eller oaktsamma beteendet.

Som exempel på fall då skadeståndsansvar enligt bestämmelsen aktualiseras nämns i motiven främst, att mäklaren lämnat oriktig uppgift eller felaktigt råd. Därmed avses givetvis fall då mäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet lämnar oriktig uppgift eller felaktigt råd. I detta sammanhang bör tjänar uppmärksammas, att en mäklare i stor utsträckning har att vidarebefordra meddelanden från den ena parten till den andra. Mäklaren kan naturligtvis ådra sig skadeståndsansvar, om han vidarebefordrar en fråga till härrörande uppgift som han vet vara oriktig. Vanligare är fall då mäklaren inte vet, huruvida en uppgift som ena parten vill ha framförd till den andra är riktig eller inte. Något krav på att mäklaren rutinemässigt skall kontrollera uppgiftens riktighet kan knappast uppställas. Som angetts i motiven får å andra sidan krävas att mäklaren inte okritiskt vidarebefordrar uppgifter mellan parterna. När mäklaren med sin kännedom om förhållanden i saken och sin yrkeserfarenhet har särskild anledning misstänka att en uppgift lämnad uppgift inte är korrekt, bör han inte vidarebefordra uppgiften utan att kontrollera dess riktighet. Om så likväl sker och uppgiften visar sig vara oriktig, kan förfarandet såsom oaktsamt ådra mäklaren skadeståndsansvar. Med tanke på fall då oriktig uppgift eller felaktigt råd berott på ett litet misstag från mäklarens sida kan nämnas, att såsom påpekats i remissen kan ett litet misstag ofta inte är att bedöma som oaktsamhet. Ursäktliga

misstag är över huvud inte att hänföra till oaktsamhet.

Bestämmelsen i andra stycket av förevarande paragraf tar sikte på fall då fastighetsmäklaren på grund av första stycket i paragrafen och säljaren på grund av reglerna i 4 kap. jordabalken båda står ansvar för att fastigheten avviker från vad köparen haft anledning räkna med. Om mäklaren betalat skadestånd till köparen för "skada" som denne lidit genom avvikelsen, kan mäklaren enligt andra stycket kräva tillbaka skadeståndet av säljaren i den mån det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära ansvaret ensam. Termen "skada" torde, fastän den har annan innebörd i 4 kap. jordabalken, i detta sammanhang böra omfatta även sådan del av erlagd köpeskillning som köparen enligt jordabalken är berättigad att dra av på grund av avvikelsen. Det föreslagna andra stycket har tillkommit med anledning av vissa under remissbehandlingen gjorda påpekanden av innebörd att det finns risk för att säljarens ansvar enligt 4 kap. jordabalken urholkas, om ansvaret helt eller delvis kommer att belasta mäklarens ansvarsförsäkring. Föredragande statsrådet, som funnit remisskritiken befogad, har som motiv för bestämmelsen i andra stycket bl.a. anfört, att mäklaren även i de nu aktuella fallen bör primärt ha skyldighet att vid försumlighet ersätta köparens skada men att det slutliga ansvaret för skadan dock i allmänhet bör falla på säljaren ensam. Lagrådet vill påpeka, att en situation parallell med den i andra stycket reglerade föreligger, när mäklaren på grund av första stycket och köparen på grund av reglerna i 4 kap. jordabalken båda står ansvar för att fastigheten är behäftad med fel. Köparen har exempelvis försummat sin undersöknings-skyldighet enligt jordabalken och därför inte upptäckt felet och mäklaren har försummat sin i motiven till det remitterade förslaget förutsatta skyldighet att verka för att köparen före förvärvet undersöker fastigheten. I sådant fall är det möjligt att tillämpa den i första stycket andra meningen upptagna regeln enligt vilken skadestånd på grund av mäklares försummelse kan sättas ned eller helt falla bort, om det är skäligt. I motiven till regeln ges den anvisningen, att jämningsbestämmelsen bör ges en restriktiv tillämpning med hänsyn till att mäklaren är skyldig att ha ansvarsförsäkring. Följs denna anvisning i det nu behandlade fallet, uppkommer tydligen på köparsidan sådan risk för att ansvaret enligt 4 kap. jordabalken urholkas som på säljarsidan föranlett specialregleringen i andra stycket. Anvisningen tar möjligen inte sikte på det nu diskuterade fallet. Det skulle vara av värde, om det i lagstiftningsärendet klargörs, huruvida köparen, i likhet med vad som föreslagits beträffande säljaren, i princip skall bära sitt ansvar enligt 4 kap. jordabalken, när både köpare och mäklare gjort sig skyldiga till försummelse.

15 §

I paragrafens första stycke föreslås en dispositiv regel om att ersättning till fastighetsmäklaren skall utgå som provision efter viss procent av köpeskillningen och betalas av säljaren. Beträffande det andra ledet av bestämmelsen, enligt vilket betalningsansvaret läggs på säljaren, framgår av specialmotive-

gen att förslaget enbart avser det vanliga fallet att ersättningen skall utgå i form av provision. För det fall att annan ersättningsform avtalas, innehåller slaget ingen regel om vem av köparen eller säljaren som är skyldig att betala ersättningen. Presumptionsregeln i första stycket bör därför, om slaget i denna del skall genomföras, förtydligas så att det framgår att skyldigheten för säljaren att svara för ersättningen till fastighetsmäklaren i alla fall skall gälla ersättning i form av provision.

Presumptionsregeln i första stycket ansluter enligt motiven till vad som gäller enligt fast praxis. Detta synes klart såvitt gäller presumptionen för att ersättningen till fastighetsmäklaren skall utgå i form av provision räknad på köpeskillingen. Såvitt gäller frågan om vem som skall betala ersättningen får ledning sökas i de allmänna uppdragsreglerna, enligt vilka svaret för ersättningen åvilar uppdragsgivaren, dvs. vanligen den som skall köpa en fastighet. Enligt förslaget skall presumptionsregeln om säljarens talningsansvar tillämpas även i de fall köparen ensam är uppdragsgivare. I sådana fall träffande en sådan situation föreligger dock såvitt bekant för lagrådet inte några klara belägg för den föreslagna regeln om säljarens talningsansvar. Av rättsfallen på området synes inte framgå annat än att säljaren har att betala ersättning till fastighetsmäklaren när säljaren själv har utgett denna förmedlingsuppdraget eller, när uttryckligt uppdrag inte utgett, det på grund av omständigheterna har kunnat antas, att säljaren för sig själv har godtagit mäklaren som förmedlare av fastighetsförsäljningen. Har säljaren i ett tänkt fall avböjt biträde av en mäklare som på köparens uppdrag medverkar i fastighetsöverlåtelsen är det tydligt att vare sig ett uttryckligt eller tyst uppdragsförhållande föreligger mellan säljaren och mäklaren. I en sådan situation torde mäklaren med stöd av allmänna uppdragsregler kunna rikta anspråk på ersättning endast mot uppdragsgivaren och således inte med framgång kunna vända sig mot säljaren. Om säljaren lämpad på det angivna fallet skulle den föreslagna presumptionsregeln om talningsansvar för säljarparten kunna få det föga rimliga resultatet att säljaren förpliktas betala en provisionersättning för mäklartjänster som utgitt enbart motparten till godo.

I det övervägande antalet mäklaruppdrag är säljaren uppdragsgivare och det är ingen tvivel om dennes skyldighet att svara för ersättningen till mäklaren som utgitt uppdraget. I det mera ovanliga fallet att köparen anlitar fastighetsmäklare torde i allmänhet inte heller någon ovisshet i betalningsansvaret uppstå. Beträffande de jämförelsevis fåtaliga fall när frågan om talningsansvaret för mäklarprovision blir tvistig bör det enligt lagrådets mening liksom hittills överlämnas åt domstol att avgöra frågan på grundval av de allmänna uppdragsreglerna.

I likhet med den ståndpunkt kommittén intagit i sitt lagförslag förordar lagrådet därför, att i lagen om fastighetsmäklare inte tas in någon presumptionsregel om betalningsansvar för provisionersättning.

Bestämmelsen i 15 § första stycket får åsidosättas genom överenskomme-

se också i ett konsumentförhållande. Detta framgår uttryckligen av 3 § andra stycket i paragrafens lydelse enligt lagrådets förslag.

Lagrådets yttrand

Om en mäklare har förmedlat en fastighetsförsäljning, får han enligt 15 § andra stycket rätt till provision i och med att avtal om överlåtelse kommer till stånd. Är överlåtelseavtalets giltighet beroende av villkor, framgår av motivuttalandena att mäklarens rätt till provision också avses bli svävande till dess att villkoret uppfyllts. Enligt bestämmelsen i 15 § tredje stycket har mäklaren vid ensamrättsavtal rätt till provision, även om han inte själv har medverkat till att avtalet om överlåtelse träffas. Om ensamrättsavtalet är tidsbegränsat, är det dock enligt förslaget en förutsättning att "överlåtelse" sker inom den tid som avtalats för ensamrätten. Emellertid framgår det inte klart vad som härvid skall förstås med att "överlåtelse" sker inom ensamrättsklausulens giltighetstid. Bestämmelsen i tredje stycket bör därför enligt lagrådets mening ändras så att det tydligt anges att, när uppdraget är förenat med ensamrätt och avtal om överlåtelse träffas utan mäklarens förmedling inom den tid som ensamrätten gäller, mäklaren skall ha rätt till provision som om avtalet förmedlats av honom. Är överlåtelsen i ett sådant fall svävande på grund av förbehåll i avtalet, blir bedömningen densamma som i det fall mäklaren själv har förmedlat överlåtelseavtalet.

Med stöd av det nu anförda och med hänvisning till vad som anförts i yttrandet vid 3 § föreslår lagrådet att 15 § ges följande lydelse:

"Ersättning till fastighetsmäklaren skall beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision).

Mäklaren har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom hans förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren. Har mäklaren erhållit uppdraget med ensamrätt och träffas utan hans förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet förmedlats av honom. I konsumentförhållanden får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången."

18 §

Enligt den föreslagna 18 § skall ersättningen till en fastighetsmäklare kunna sättas ned, om mäklaren har åsidosatt sina åligganden vid uppdragets utförande. I andra meningen av paragrafen anges, att detta dock inte gäller, om "försummelsen" är av ringa betydelse.

En mäklare, som har eftersatt sina åligganden av uppsåt eller av oaksamhet så att han åstadkommit skada för säljaren eller köparen, är skadeståndsskyldig enligt 14 §. Nedsättning av ersättning skall däremot kunna ske oberoende av försummelse eller skada så snart någon del av den prestation som ersättningen beräknats på inte har kommit till utförande. Orsaken till underlåtenheten kan vara ett laga förfall lika väl som en försummelse. Ordet "försummelsen" i lagtexten blir därför missledande och bör ersättas med något i sammanhanget mera neutralt såsom "underlåtenheten" eller "åsidosättandet".

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1983-08-25

Slutprotokoll

Närvarande: statsrådet I. Carlsson, ordförande, och statsråden Lundkvist, Feldt, Sigurdson, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Peterson, Andersson, Rainer, Göransson, Gradin, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Thunborg

Föredragande: statsrådet Rainer

Proposition om fastighetsmäklare

1 Anmälan av lagrådsyttrande

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande¹ över förslag till lag om fastighetsmäklare.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

1 och 2 §§

Det remitterade förslaget innebär att lagen med vissa undantag skall gälla vid förmedling av delar av fastigheter, byggnader på annans mark, arrenderätter och hyresrätter, under förutsättning att förmedlaren yrkesmässigt förmedlar också fastigheter, bostadsrätter eller tomträtter och därmed är fastighetsmäklare enligt definitionen i 1 §. Som lagrådet har framhållit torde det emellertid i praktiken endast vara hyresförmedling som i vissa fall bedrivs fristående från förmedling av fastigheter, bostadsrätter eller tomträtter. När det gäller förmedling av de övriga speciella objekten kan lagen därför lika gärna göras tillämplig utan att det krävs att fastighetsmäklaren dessutom bedriver förmedling av fastigheter etc.

Som lagrådet har varit inne på torde de flesta av lagens civilrättsliga bestämmelser kunna tillämpas också på sådan verksamhet som avser förmedling av enbart hyresrätter. I enlighet med vad som har sagts i det remitterade förslaget bör emellertid undantag göras från reglerna om beskrivning av fastigheten och om provision m.m. när det gäller förmedling av såväl hyresrätter som arrenderätter. Enligt min mening skulle det vidare

¹ Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 11 maj 1983.

föra för långt att ställa upp krav på registrering för en självständig förmedlingsverksamhet av hyresrätter. I övrigt bör lagen emellertid göras tillämplig även på de nu angivna fallen. Jag återkommer till undantaget beträffande registrering i anslutning till 4 §.

Som lagrådet har papekat omfattar det remitterade lagförslaget inte förmedling av sådana andelsrätter som avses i punkt 16 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:479). Också dessa förmedlingsobjekt bör enligt min mening omfattas av lagen.

Lagtekniskt bör 1 och 2 §§ utformas så, att det i 1 § slås fast att med fastighetsmäklare avses den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter eller de övriga objekt som jag tidigare har nämnt medan det i 2 § anges att vad som föreskrivs om fastigheter skall – med vissa undantag för arrenderätter och hyresrätter – tillämpas också på de andra objekten.

Som har sagts i specialmotiveringen till 4 § avses med fastighetsmäklare endast fysiska personer som yrkesmässigt bedriver fastighetsförmedlingsverksamhet. Detta framgår av lagtexten bl.a. genom de krav som har ställts upp i 5 § om att mäklaren skall vara myndig och ha tillfredsställande utbildning. För att undanröja den tveksamhet som lagrådet har uttryckt i fråga om lagförslagets innebörd på denna punkt bör i 1 § uttryckligen anges att endast fysiska personer avses.

För de företag som är verksamma i mäklarbranschen innebär vad jag nu har sagt att varje anställd som självständigt förmedlar fastigheter måste registreras, medan däremot företaget som sådant inte kan vinna registrering (se specialmotiveringen till 4 §). Mot denna lösning har lagrådet invänt att lagens civilrättsliga bestämmelser inte blir tillämpliga vid förmedling av anställda mäklare, eftersom förmedlingsuppdraget, ersättningen och eventuellt skadeståndsansvar är en fråga mellan företaget och kunden.

Jag kan inte biträda lagrådets uppfattning på denna punkt. Eftersom ett mäklarföretag som sådant inte får yrkesmässigt förmedla fastigheter, blir en hänvändelse till ett företag efter lagens ikraftträdande närmast att uppfatta som ett uppdrag till företaget att anvisa uppdragsgivaren en fastighetsmäklare. Det verkliga mäklaruppdraget kommer att avse den eller de personer som faktiskt utför mäklarsysslan för uppdragsgivarens räkning. De civilrättsliga reglerna i lagen är då tillämpliga i förhållandet mellan uppdragsgivaren och dessa fastighetsmäklare. En anställd mäklare har i enlighet härmed ett skadeståndssanktionerat ansvar direkt mot uppdragsgivaren. Han är också den som enligt lagen är berättigad till ersättning för uppdraget, lat vara att mäklaren – i likhet med vad som gäller för exempelvis en biträdande jurist på en advokatbyrå – enligt anställningsavtalet kan bli skyldig att vidarebefordra ersättningen till arbetsgivaren.

Det kan tilläggas att lagens innebörd i det nu angivna hänseendet inte torde behöva föranleda några förändrade rutiner hos de företag som i dag driver mäklarverksamhet. Det torde också stämma med principerna för handels-

kamrarnas nuvarande auktorisationspraxis att mäklarnas personliga ansvar inte kan övervältras på mäklarföretagen som sådana.

Slutprotokoll

Med hänsyn till vad jag nu har sagt bör 1 och 2 §§ ges följande lydelse:

1 § Med fastighetsmäklare avses i denna lag fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

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 sådan förmedling skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten.

3 §

Den formulering som har valts i lagrådsremissen för att uttrycka att lagens regler i princip är tvingande i konsumentförhållanden överensstämmer i huvudsak med motsvarande formuleringar i annan konsumenträttslig lagstiftning. Jag vill dock inte motsätta mig den något kortare formulering som lagrådet har föreslagit. Samtidigt bör framhållas att någon ändrad innebörd inte avses med denna formulering. Påföljden för att ett avtalsvillkor strider mot lagen till nackdel för en konsument är sålunda att villkoret är ogiltigt.

Den lagtekniska metod som har använts i det remitterade förslaget för att ge utrymme för avtalsfrihet i konsumentförhållanden när det gäller 13 och 15 §§ kan enligt min mening inte välla missförstånd. I stället anser jag att lagrådsremissens text är ägnad att underlätta förståelsen av 13 och 15 §§. På grund härav finner jag inte anledning att frångå det remitterade förslaget i denna del.

Med hänsyn till vad jag nu har sagt bör 3 § ges följande lydelse:

Om inte annat anges i det följande, får bestämmelserna i denna lag ej frångås till nackdel för en konsument som köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk eller som säljer en fastighet som han har innehaft huvudsakligen för enskilt bruk.

4 §

Av de skäl som har anförts i anslutning till 1 och 2 §§ bör paragrafen kompletteras med ett undantag från registreringskyldigheten beträffande dem som i lagens mening är fastighetsmäklare men vilkas verksamhet går ut på att förmedla enbart hyresrätter.

I enlighet härmed bör 4 § ges följande lydelse:

Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen i det län där han huvudsakligen är verksam. Detta gäller dock inte i fråga om advokater eller sådana fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter.

5 §

Vad lagrådet har anfört om behovet av uppgiftsskyldighet för domstolar och eventuellt kronofogdemyndigheter avser jag att ta ställning till senare. Det ankommer på regeringen att meddela föreskrifter om en sådan uppgiftsskyldighet. Jag vill emellertid redan nu nämna att jag inte anser det nödvändigt med föreskrifter om underrättelseskyldighet för försäkringsbolagen. Något bemyndigande för regeringen att meddela sådana föreskrifter bör alltså inte tas in i lagen.

Jag vill inte motsätta mig att 5 § andra stycket förtydligas så att den tilltänkta årliga avgiften nämns uttryckligen. Samtidigt kan det i lagtexten klargöras att engångsavgiften avses få karaktären av en ansökningsavgift som utgör en förutsättning för registrering.

Med anledning av vad lagrådet har anfört beträffande påföljden av att mäklaren inte betalar den årliga avgiften vill jag påpeka att den mäklare som har fått sin registrering återkallad därför att han – efter en eller flera påminnelser (se specialmotiveringen till 5 § första stycket) – har underlåtit att betala denna avgift kan bli registrerad på nytt, om han ansöker om det och betalar ansökningsavgift (under förutsättning naturligtvis att han uppfyller övriga krav för registrering). Något slags näringsförbud för betalningsförsummelsen är det alltså inte fråga om. Att, som lagrådet har ifrågasatt, i stället lita till exekutiva åtgärder för att få en obetald avgift indriven är enligt min mening mindre lämpligt, särskilt som länsstyrelsen då måste efterforska orsaken till att avgiften inte har betalats i fall då mäklaren inte själv har begärt att bli avförd ur registret.

Med hänsyn till vad jag nu har sagt bör 5 § andra stycket ges följande lydelse:

Närmare föreskrifter om villkoren för registrering och om registreringsförfarandet meddelas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Registreringsavgift i form av ansökningsavgift och årlig avgift bestäms av regeringen.

8 §

För att länsstyrelsen skall kunna meddela vitesföreläggande i samband med beslut om återkallelse bör lagtexten, som lagrådet har förordat, kompletteras med en uttrycklig föreskrift om detta. Enligt min mening bör paragrafen ges följande lydelse:

Den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara registrerad enligt denna lag kan av länsstyrelsen vid vite föreläggas att upphöra med verksamheten. Ett sådant föreläggande kan också meddelas i samband med beslut om återkallelse av registrering enligt 6 §.

Ett vitesföreläggande enligt första stycket får överklagas endast i samband med överklagande av beslut om utdömmande av vitet. Har föreläggandet meddelats i samband med beslut om återkallelse av registrering, får föreläggandet dock även överklagas i samband med att detta beslut överklagas.

10 §

Jag instämmer i vad lagrådet har anfört i anslutning till denna paragraf och biträder i allt väsentligt förslagen till komplettering av lagtexten. Paragrafen bör enligt min mening ges följande lydelse:

Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att denne före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

11 §

Jag kan i allt väsentligt godta vad lagrådet har anfört i anslutning till denna paragraf. Som har sagts i specialmotiveringen blir det dock vid förmedling av arrende och hyra i praktiken inte fråga om någon kontroll av om objektet belastas med några rättigheter.

Med hänsyn till det sagda bör bestämmelsen ges följande lydelse:

Fastighetsmäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

12 §

Jag biträder lagrådets uppfattning att det är tillräckligt att paragrafen är tillämplig när den till vilken överlåtelsen sker är konsument. Jag ansluter mig också till lagrådets förslag till justering av lagtexten. Med hänsyn härtill bör paragrafen ges följande lydelse:

När förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 11 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Vid förmedling som anges i första stycket skall mäklaren innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

13 §

I enlighet med den ståndpunkt jag har intagit beträffande 3 § finner jag inte anledning att ändra lagtexten.

14 §

Jag har ingen erinran mot det förtydligande tillägg till paragrafens första stycke som lagrådet har föreslagit.

Jag kan vidare ansluta mig till vad lagrådet har anfört om mäklarens skadeståndsansvar för oriktiga uppgifter eller felaktiga råd.

Med anledning av vad lagrådet har sagt i anslutning till andra stycket vill jag framhålla att mäklarens skadestånd med tillämpning av regeln i första stycket andra meningen bör kunna sättas ned eller helt falla bort i fall då köparen har försummat sin undersökningsplikt.

15 §

Som har sagts i lagrådsremissen är det f.n. fast praxis i mäklarbranschen att, när ersättningen till mäklaren skall utgå i form av provision, denna alltid betalas av säljaren om inte annat har överenskommit. Avsikten med den presumptionsregel om betalningsansvaret för provisionersättning som har föreslagits i lagrådsremissen har endast varit att slå fast denna praxis.

Lagrådet har emellertid förordat att någon presumptionsregel av detta slag inte tas in i lagen. Regeln skulle enligt lagrådets uppfattning slå fel i den situationen då en säljare har avböjt biträde av en mäklare som på köparens uppdrag medverkar i fastighetsöverlåtelsen.

Jag kan visserligen inte dela lagrådets uppfattning att den föreslagna regeln i en sådan situation med nödvändighet skulle leda till att säljaren förpliktas att stå för ersättningen till mäklaren. Parterna får i detta fall ofta anses ha kommit överens om att provisionen i stället skall betalas av köparen. Det är emellertid möjligt att regeln någon gång kan ge ett mindre lämpligt resultat. Jag kan också hålla med om att de fall då betalningsansvaret för mäklarprovisionen blir tvistiga torde vara jämförelsevis fåtaliga. Jag vill under dessa omständigheter inte motsätta mig lagrådets förslag att presumptionsregeln om säljarens ansvar får utgå och att frågan om vem som skall betala denna provision i stället överlämnas till rättstillämpningen.

Jag instämmer vidare i vad lagrådet har anfört i anslutning till paragrafens tredje stycke och biträder lagrådets förslag till omformulering av styckets första mening.

Med hänsyn till vad jag nu har anfört och i enlighet med den ståndpunkt jag har intagit beträffande 3 § bör 15 § ges följande lydelse:

Om inte annat har överenskommits, skall fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision).

Mäklaren har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom hans förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Har mäklaren erhållit uppdraget med ensamrätt och träffas utan hans förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet hade förmedlats av honom. I konsumentförhållanden får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången.

18 §

Jag biträder vad lagrådet har anfört och föreslår att ordet "försummelsen" i andra meningen byts ut mot "åsidosättandet".

2 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att anta det av lagrådet granskade lagförslaget med vidtagna ändringar.

3 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta det förslag som föredraganden har lagt fram.

Sammanfattning av betänkandet

bilaga I

Bakgrund

Sverige saknar – i motsats till övriga nordiska länder – lagbestämmelser som reglerar fastighetsmäklaruppdragets utförande. Sedan lång tid har framförts krav om sådan lagstiftning, inte minst genom motioner i riksdagen. F.n. torde fastighetsmäklare i viss omfattning ha att svara för skada som de eller deras anställda vållat genom fei eller försumelse i verksamheten. Det är emellertid oklart hur långt detta ansvar sträcker sig.

Under de senaste årtiondena har ett omfattande småhusbyggande ägt rum, vilket medfört en ökad omsättning av fastigheter och stor efterfrågan på mäklartjänster. Fastighetsköpet är för de flesta enskilda av stor ekonomisk betydelse. Merparten av småhusköpare är privatpersoner, som har begränsade kunskaper om vad som bör iaktas vid köp och försäljning av fastigheter. Mot denna bakgrund har kommittén funnit det önskvärt, särskilt från konsumentsynpunkt, att det genom särskild lagstiftning skapas regler för utförandet av fastighetsmäklartjänster och för utövandet av yrkesmässig fastighetsförmedling.

De bestämmelser som f.n. finns på fastighetsförmedlingsområdet har tagits in i kungörelsen (1947:336) om auktorisation av fastighetsmäklare. Kungörelsen innehåller regler av näringsrättsligt slag, vilka anger förutsättningar för handelskamrarna att meddela och återkalla auktorisation för fastighetsmäklare samt formerna för och omfattningen av handelskamrarnas tillsyn över de auktoriserade mäklarna.

Med tanke på det konsumentskydd som har tillskapats inom andra områden av näringslivet uttalar kommittén att det nu finns anledning att söka åstadkomma en fastare samhällelig tillsyn över fastighetsmäklare och den yrkesmässiga fastighetsförmedling som utövas av dem. Detta bör enligt kommittén ske genom lagstiftning.

Som resultat av sina överväganden föreslår kommittén en *fastighetsförmedlingslag* jämte en till denna anslutande *förordning*.

Den lag som föreslås omfattar yrkesmässig förmedling av fast egendom, byggnad på annans mark, tomträtt, bostadsrätt samt överlåtelse eller upplåtelse av nyttjanderätt till mark eller byggnad. Lagförslaget innehåller både civilrättsliga och näringsrättsliga bestämmelser. Detaljregler av näringsrättslig natur föreslås dock ingå i den anslutande förordningen.

Civilrättsliga regler

Lagen är inte omedelbart tillämplig på den som utför endast enstaka fastighetsförmedlingsuppdrag och som inte på grund av övriga omständigheter kan anses bedriva fastighetsförmedlingsrörelse. Däremot kan lagen i vissa situationer bli analogt tillämplig även på en sådan icke yrkesmässig

förmedling. Lagförslaget gäller all förmedlingsverksamhet som fastighetsmäklare normalt ätar sig, oberoende av om parterna kan betecknas som näringsidkare eller konsumenter. Den omständigheten att parterna tillhör någon av dessa kategorier kan dock ha betydelse för bedömningen av frågan om mäklarens skyldighet mot dem och för omfattningen av hans ansvar. I vissa hänseenden föreslås nämligen tvingande regler till förmån för konsumenter. I övrigt är lagens civilrättsliga regler av dispositiv natur, dvs. de kan frångås och ersättas av särskilda överenskommelser mellan mäklare och övriga parter.

När det gäller formerna för mäklaruppdragets lämnande och dess varaktighet innebär kommitténs förslag till viss del en kodifiering av gällande rätt. Kommittén har därvid utgått från att provisionsuppdraget liksom hittills kommer att vara det vanligaste uppdraget.

I kommitténs förslag regleras vidare den speciella form av mäklaruppdrag som är förenad med ensamrätt för mäklaren att under viss tid förmedla försäljningen av objekt. När uppdragsgivaren är konsument är denna ensamrätt begränsad i tiden till högst två månader åt gången. Dessutom finns för sådana fall, till skillnad från vad som i övrigt gäller, en föreskrift att överenskommelsen skall ha skriftlig form.

Beträffande sättet för mäklaruppdragets utförande anges i lagförslaget i första hand att en fastighetsmäklare skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Mäklarens opartiska ställning och ansvar inte blott mot uppdragsgivaren utan mot bägge de avtalande parterna slås fast i en regel om att mäklaren skall bistå både säljare och köpare med erforderliga råd och upplysningar och så långt möjligt söka tillgodose båda parternas berättigade intressen. Efter denna mer allmänt hållna huvudregel anges i vilka hänseenden mäklaren skall inhamta information och lämna parterna upplysningar. Mäklaren skall förvissa sig om vem som ager förfoga över objektet och om vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar det. Han är skyldig att upplysa säljare och köpare om dessa förhållanden samt om de planbyggnads- och hälsovärdsbestämmelser som kan bedömas väsentligt inskränka köparens nytta och användning av fastigheten.

I förhållande till parter som är konsumenter föreslås en mer omfattande skyldighet för mäklaren. I dessa fall åligger det mäklaren att upplysa om vilka förmedlingsåtgärder som kan bli nödvändiga för att utföra uppdraget och om grunderna för beräkning av mäklarersättningen. Är förmedlingsobjektet en- eller tvåfamiljshus skall mäklaren dessutom tillhandahålla en skriftlig beskrivning av objektet. Är objektet avsett att användas som permanentbostad, skall beskrivningen innehålla en beräkning av de genomsnittliga boendekostnaderna. I förhållande till mäklarkunder som är konsumenter skall mäklaren vidare, om parterna inte överenskommer om annat, bistå dem med att upprätta de avtalshandlingar som behövs för överlåtelsen.

Samtliga de åligganden avseende uppdragets utförande som kommittén nu

föreslår har av företrädare för maklarkaren bedömts kunna utväreras inom ramen för den nuvarande vägfledande provisionsavtal för fastighetsmäklar-tjänster.

Om en fastighetsmäklare uppsåtligen eller av oaktsamhet riskosätter sina förpliktelser enligt uppdraget kan han enligt lagförslaget ädra sig skadeståndsansvar, om hans beteende har orsakat förmögenhetsskada för någon av parterna.

Med utgångspunkt i att provisionsuppdraget även i fortsättningen kommer att vara den av maklarkunderna mest använta uppdragsformen har i lagförslaget tagits in en presumptionsregel av innehåll att mäklarersättningen skall utgå i form av provision, om inte uppdragsgivare och mäklare har träffat överenskommelse om hur ersättningen för uppdraget skall bestämmas. I lagtexten erinras samtidigt om den för provisionsersättning allmänt gällande förutsättningen att uppdraget leder till bindande avtal mellan säljare och köpare. Lagförslaget bestämmer hindrar inte en uppdragsgivare, vare sig han är konsument eller ej, att beroende på omständigheterna träffa avtal med mäklaren om att ersättningen för uppdraget skall utgå i annan form, t.ex. efter den tid och de kostnader mäklaren visar sig ha lagt ned på uppdraget, eller att överenskomma med mäklaren om lägre eller högre provision än den gängse. För att förhindra att provisionsuppdragets karaktär av riskavtal enligt regeln "inget avtal - ingen ersättning" luckras upp genom olika former av kostnadsersättningar som uppdragsgivaren skall stå för, har i förslaget tagits in en bestämmelse att mäklaren får betenga sig ersättning för kostnader endast om särskilda omständigheter föranleder det och att en sådan överenskommelse i förhållande till en konsument skall vara skriftlig.

Beträffande mäklarersättningen föreslås den begränsningen att en fastighetsmäklare som själv träder in som säljare eller köpare inte skall ha rätt till ersättning för sitt förmedlingsarbete.

Av olika skäl kan ersättningen för ett mäklaruppdrag vara oskälig. Så kan vara fallet beroende på sättet att beräkna ersättningen för uppdraget eller ibland vid illojalt förfarande eller andra allvarliga församlingar från mäklarens sida. För sådana speciella situationer har kommittén föreslagit en regel att en oskälig mäklarersättning skall kunna sättas ned.

Näringsrättsliga regler

Kommitténs förslag till näringsrättslig reglering innebär att en obligatorisk försäkrings- och registreringsskyldighet införs för alla yrkesmässigt verk-samma fastighetsmäklare, att den nuvarande frivilliga auktorisationen genom handelskamrarna bibehålls samt att allmänna reklamationenämnden ges möjlighet att ta upp tvister mellan mäklare och mäklarkund.

Registreringsskyldigheten föreslås fullgjord på det sättet att var och en som utövar eller avser att utöva yrkesmässig fastighetsförmedlingsverksamhet anmäler detta lokalt till länsstyrelsen, som på grundval av anmälningarna

upprättar ett fastighetsmäklarregister. I samband med registeranmälan - som har till syfte att identifiera mäklarens person, firma och adress - skall mäklaren visa att han har en till visst belopp gällande ansvarsförsäkring för den ersättningsskyldighet som han kan ådraga sig i sin yrkesutövning. Vid registeranmälan och därefter årligen erläggs en avgift av förslagsvis 500 kr. För den som bryter mot registrerings- och försäkringsplikten föreslås bötesstraff.

Någon lämplighetsprovning eller något utbildningskrav föreslås inte knytas till registreringen hos länsstyrelsen. Kommittén räknar i stället med att mäklarbranschen själv, under intryck av den inbördes konkurrensen och de krav som den föreslagna fastighetsförmedlingslagen ställer på yrkesmässigt verksamma fastighetsmäklare, kommer att fortsätta den omfattande utbildningsaktivitet som under senare år bedrivits både genom intern utbildning och genom anlitan­de av den vuxenutbildning av fastighetsmäklare för vilken skolöverstyrelsen nyligen dragit upp ändrade riktlinjer.

Kommittén föreslår, som tidigare nämnts, att det nuvarande frivilliga auktorisationssystemet skall bibehållas. Kommittén finner det önskvärt och rimligt att fastighetsmäklare som underkastar sig särskilda, av sambal­let uppställda krav i fråga om utbildning och ansvar även fortsättningsvis skall kunna marknadsföra sig som auktoriserad fastighetsmäklare. Handelskamrarna bör även i fortsättningen ha hand om antagningen och tillsynen av auktoriserade fastighetsmäklare. Principerna härför föreslås i stort förbli oförändrade.

Den föreslagna näringsrättsliga regleringen innebär att det på marknaden kommer att finnas olika grupper av fastighetsmäklare, något som kommittén anser vara av värde för konsumenterna. Ett brett utbud skapar möjlighet till konkurrens, som i sin tur kan bidra till bättre mäklarinsatser och verka återhållande på priset för mäklartjänsten.

För fastighetsmäklare som enbart kommer att vara registrerade hos länsstyrelse föreslås ingen myndighetskontrollerad tillsyn med rent disciplinärt syfte. För att tillgodose behovet av konsumentskydd föreslås i stället att allmänna reklamationsnämnden ges behörighet att behandla fastighetsmäklartvister. För detta ändamål bör inrättas en särskild avdelning vid nämnden. Vid denna skall tvister mellan mäklare och mäklarkund som är konsument, vare sig kunden är säljare eller köpare, kunna tas upp till prövning. Begäran om prövning skall alltid göras av konsumenten.

Allmänna reklamationsnämndens verksamhet med mäklartjänster kommer att föranleda särskilda kostnader. Kommittén anser att dessa, liksom länsstyrelsernas kostnader för registerföringen, får beaktas vid fastställandet av storleken av den registreringsavgift som samtliga yrkesmässigt verksamma fastighetsmäklare har att erlägga. Avdelningen för fastighetsmäklartjänster bör bestå av en lagfaren ordförande samt företrädare för fastighetsmäklarbranschen och dess kunder. I denna sammansättning kan nämnden formulera branschetik och utveckla praxis i fråga om fastighetsmäklartvister.

Kommitténs lagförslag

Bilaga 2

Förslag till

Fastighetsförmedlingslag

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 § Lagen gäller den som yrkesmässigt förmedlar

1. överlåtelse av äganderätt till fastighet eller byggnad på annans mark.
2. överlåtelse eller upplåtelse av tomträtt eller bostadsrätt.
3. överlåtelse eller upplåtelse av annan nyttjanderätt till mark, byggnad eller del av byggnad.

2 § Den som utövar verksamhet som anges i 1 § kallas fastighetsmäklare och är skyldig att vara försäkrad och registrerad enligt bestämmelserna i 5 kap.

En fastighetsmäklare kan bli auktoriserad enligt bestämmelserna i 6 kap.

3 § Parterna i överlåtelser och upplåtelser som anges i 1 § i lagen kallas säljare och köpare.

4 § Säljaren eller köparen anses som konsument, om han är en privatperson och förmedlingsobjektet är avsett huvudsakligen för enskilt bruk.

Om förmedlingsobjektet är ett en- eller tvåfamiljshus, skall det alltid anses avsett huvudsakligen för enskilt bruk.

5 § I fråga om underlåtelse att lämna information, som är av särskild betydelse från konsumentsynpunkt, gäller marknadsföringslagen (1975:1418).

2 kap. Uppdragets varaktighet

1 § Ett fastighetsmäklaruppdrag gäller tills vidare, om inte överenskommelse träffats om viss tid som uppdraget skall gälla.

2 § En fastighetsmäklare kan genom särskild överenskommelse få ensamrätt för viss tid till ett mäklaruppdrag.

Är uppdragsgivaren konsument skall överenskommelsen vara skriftlig och gälla för högst två månader åt gången. Denna bestämmelse får inte frångås till konsumentens nackdel.

3 § Bryter uppdragsgivaren ett avtal om ensamrättsuppdrag utan giltig anledning, skall han ersätta fastighetsmäklaren dennes skada.

Bilaga 2

3 kap. Uppdragets utförande

1 § Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Han skall bistå säljare och köpare med erforderliga råd och upplysningar och så långt möjligt söka tillgodose båda parternas berättigade intressen.

Fastighetsmäklaren skall inlämna penningmedel och andra tillgångar som han får om hand och som tillhör säljare eller köpare skilda från vad som tillhör honom själv.

2 § Vill fastighetsmäklaren själv eller någon honom närstående fysisk eller juridisk person träda in som säljare eller köpare eller har mäklaren väsentligt ekonomiskt intresse av överlåtelsen utöver vad som följer av uppdraget, skall han snarast upplysa uppdragsgivaren om detta.

3 § Fastighetsmäklaren skall förvissa sig om vem som äger förfoga över förmedlingsobjektet och om de in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar det. Han skall upplysa säljare och köpare om dessa förhållanden och om de plan-, byggnads- och hälsovårdsbestämmelser som kan bedömas väsentligt inskränka en köparens nytta och användning av fastigheten.

Särskilda bestämmelser för konsumentförhållanden

4 § I samband med att en konsument lämnar uppdrag till en fastighetsmäklare skall mäklaren upplysa om vilka förmedlingsåtgärder som kan bli nödvändiga med hänsyn till uppdragets art samt om grunderna för beräkning av mäklarersättning.

5 § Är förmedlingsobjektet en- eller tvåfamiljshus skall fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av objektet. Beskrivningen skall upplysa om de förhållanden som anges i 3 §. Där så är möjligt, skall beskrivningen också ange objektets benämning, taxeringsvärde och areal samt husets ålder, storlek och byggnadsått.

Är förmedlingsobjektet avsett som permanentbostad skall beskrivningen innehålla en beräkning av de genomsnittliga boendekostnaderna.

6 § Fastighetsmäklaren skall verka för att parterna träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om parterna inte överenskommer om annat, skall mäklaren bistå dem med att upprätta de avtalshandlingar som behövs för överlåtelsen.

7 § Bestämmelserna i 4–6 §§ får inte frägas till konsumenternas nackdel.

4 kap. Ersättning för uppdraget m.m.

1 § Fastighetsmäklaruppdraget skall ersättas med provision, om inte uppdragsgivaren och mäklaren överenskommit om annan ersättningsform. Provision utgår endast för avtal om överlåtelse eller upplåtelse som genom mäklarens förmedling träffats mellan uppdragsgivaren och en av mäklaren anvisad medkontrahent.

2 § Skall uppdraget ersättas med provision, får fastighetsmäklaren betinga sig ersättning för kostnader endast om särskilda omständigheter föranleder det. Är uppdragsgivaren konsument skall överenskommelsen härom vara skriftlig.

3 § Inträder fastighetsmäklaren som köpare eller säljare, har han inte rätt till ersättning för sitt förmedlingsarbete.

4 § Ersättningen för uppdraget kan sättas ned, om den med hänsyn till avtalad ersättningsform eller övriga omständigheter är oskälig.

5 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser vid uppdragets utförande och därigenom orsakar skada för säljare eller köpare, skall han betala skadestånd.

6 § Är uppdragsgivaren konsument, får bestämmelserna i 2-5 §§ inte frångås till konsumentens nackdel.

5 kap. Försäkrings- och registreringskyldighet

1 § En fastighetsmäklare skall vara försäkrad för den skadeståndsskyldighet som han kan ådraga sig enligt 4 kap. 5 §.

2 § En fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen i det län där verksamheten huvudsakligen bedrivs. För registrering fordras att mäklaren är myndig och ej i konkursstillstånd samt att han är bosatt här i riket.

Innan en fastighetsmäklare börjar sin verksamhet och därefter årligen före den 1 februari skall han göra anmälan hos länsstyrelsen om sin verksamhet och förete bevis om att erforderliga försäkringsavgifter har betalats. För en sådan anmälan skall mäklaren betala en avgift.

3 § Närmare föreskrifter om tillämpningen av 1 och 2 §§ meddelas av kommerskollegium.

4 § Den som bryter mot 1 § eller 2 § straffas med böter

6 kap. Auktorisation**Bilaga 2**

1 § En fastighetsmäklare kan bli auktoriserad av en handelskammare. För auktorisation fordras att mäklaren har tillfredsställande utbildning och praktisk erfarenhet samt att han är känd för redbarhet och bedöms lämplig även i övrigt.

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer meddelar närmare föreskrifter om auktorisation av fastighetsmäklare.

2 § Auktorisation meddelas för en tid av fem år. Förlängning av auktorisationen skall föregås av förnyad prövning.

3 § För ansökan om auktorisation eller förlängning av auktorisation skall sökanden betala en avgift.

Avgiftens storlek bestäms av kommerskollegium.

4 § Vill en auktoriserad fastighetsmäklare driva sin verksamhet i form av aktiebolag, handelsbolag eller kommanditbolag, skall bolaget uppfylla de villkor som handelskammaren föreskriver.

5 § En auktoriserad fastighetsmäklare får inte själv eller genom honom närstående fysisk eller juridisk person bedriva låneverksamhet eller handel med förmedlingsobjekt som omfattas av lagen. Han får inte heller vara anställd hos annan än auktoriserad fastighetsmäklare, bolag som avses i 4 § eller sammanslutning som handelskammaren godtagit.

6 § Handelskammaren skall tillse att auktoriserade fastighetsmäklare iakttar god fastighetsmäklarsed och utför sina uppdrag enligt bestämmelserna i denna lag.

7 § Finner handelskammaren att en auktoriserad fastighetsmäklare inte längre uppfyller kraven enligt 1 § eller att han på annat sätt är olämplig, skall handelskammaren återkalla auktorisationen. Är omständigheterna mildrande får handelskammaren i stället tilldela mäklaren en varning.

Handelskammaren får inte besluta om återkallelse av auktorisationen eller om varning utan att mäklaren beretts tillfälle att yttra sig.

8 § Den som vägrats auktorisation eller fått sin auktorisation återkallad eller tilldelats en varning får överklaga handelskammarens beslut genom besvär hos en särskild besvärsnämnd.

Besvärslagan skall ges in till handelskammaren inom tre veckor från den dag klaganden fick del av beslutet.

Besvärsnämndens beslut får inte överklagas.

9 § Besvärsnämnden skall bestå av tre ledamöter och lika många ersättare som utses av regeringen för viss tid. Ordföranden skall vara lagkunnig och erfaren i domarvärv. En av de övriga ledamöterna utses på förslag av kommerskollegium och den andra på förslag av handelskamrarnas organ för avgörande av gemensamma frågor.

10 § Den som oriktigt utger sig för att vara auktoriserad fastighetsmäklare straffas med böter.

Bilaga 2

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den —, då kungörelsen (1947:336) om auktorisation av fastighetsmäklare upphör att gälla.
2. Den som vid lagens ikraftträdande erhållit auktorisation enligt 1947 års kungörelse skall anses ha erhållit auktorisation enligt denna lag för tiden fram till den för honom gällande auktorisationsperiodens utgång.

*Bilaga 3***Förteckning över remissinstanserna****Bilaga 3**

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av Svea hovrätt, Östeborgs tingsrätt, bankinspektionen, kommerskollegium, näringsfrihetsombudsmannen, statens pris- och kartellnämnd, konsumentverket, allmänna reklamationsnämnden, länsstyrelsernas organisationsnämnd (LON), länsstyrelsen i Stockholms län, juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet, institutionen för fastighetsekonomi vid Tekniska högskolan i Stockholm, försäkringsrättskommittén, Svenska kommunförbundet, Landsorganisationen i Sverige (LO), Tjänstemännens centralorganisation (TCO), Sveriges advokatsamfund, Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund, Esseff Svensk fastighetsförmedling AB, Sveriges aktiva fastighetsmäklares riksförbund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges föreningsbankers förbund, Svenska sparbankernas fastighetsbyrå AB, Sverigefastigheter Förmedlings AB, Svenska handelskammarförbundet, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Samfundet för fastighetsvärdering, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges villaägareförbund, HSB:s riksförbund, Hyresgästernas riksförbund ek. för., Sveriges bostadsrättsföreningars Centralorganisation ek. för., Näringslivets delegation för marknadsrätt.

Länsstyrelsen i Stockholms län har bifogat yttrande från Stockholms handelskammare.

Yttrande har dessutom inkommit från lantmäteriverket.

Lagrådsremissens lagförslag

Bilaga 4

Förslag till

Lag om fastighetsmäklare

Härigenom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § Med fastighetsmäklare avses i denna lag den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, tomträtter eller bostadsrätter.

2 § Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag skall tillämpas också på delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, arrenderätter och hyresrätter. Vid förmedling av arrende eller hyra tillämpas dock ej 12, 15 eller 16 §. Vid sådan förmedling skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten i avtalet.

3 § Om inte annat anges i det följande, är ett avtalsvillkor ogiltigt i den mån det innebär att bestämmelserna i denna lag frångås till nackdel för en konsument som köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk eller som säljer en fastighet som han har innehaft huvudsakligen för enskilt bruk.

Registrering av fastighetsmäklare

4 § Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen i det län där han huvudsakligen är verksam. Detta gäller dock inte i fråga om advokater.

5 § För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs att han

1. är myndig och ej försatt i konkurs.
2. har försäkring som täcker den skadeståndsskyldighet intill 500 000 kronor för varje skadefall som kan drabba honom om han åsidosätter sina åligganden enligt 9–13 §§,
3. har tillfredsställande utbildning, samt
4. i övrigt bedöms lämplig som fastighetsmäklare.

Närmare föreskrifter om villkoren för registrering och om registreringsförfarandet meddelas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Registreringsavgift bestäms av regeringen.

5 § Finner länsstyrelsen att en fastighetsmäklare inte längre uppfyller kraven enligt 5 § eller betalar mäklaren inte föreskriven registreringsavgift, skall länsstyrelsen återkalla registreringen. Ett beslut om återkallelse gäller omedelbart.

Om det är tillräckligt, kan länsstyrelsen i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

7 § Länsstyrelsens beslut enligt denna lag får överklagas till kamrarrätten genom besvär.

8 § Är någon verksam som fastighetsmäklare utan att vara registrerad enligt denna lag, kan länsstyrelsen förelägga honom vid vite att upphöra med verksamheten. Ett sådant föreläggande får överklagas endast i samband med att ett beslut om återkallelse av registrering överklagas.

Fastighetsmäklarens uppdrag

9 § Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed.

Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning skall hållas skilda från andra tillgångar.

10 § Fastighetsmäklaren skall ge köpare och säljare råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen.

11 § Fastighetsmäklaren skall förvissa sig om vem som har rätt att förfoga över fastigheten och om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

12 § Vid förmedling av fastigheter i konsumentförhållanden skall fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 11 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Innan fastigheten överläts skall mäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

13 § Fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har överenskommit, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

14 § Om fastighetsmäklaren uppsätligen eller av oaksamhet åsidosätter sina förpliktelser enligt 9–13 §§, skall han ersätta skada som drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Har fastighetsmäklaren betalat skadestånd till köparen på grund av skada som denne har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den mån också denne är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

Ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag

15 § Om inte annat har överenskommits, skall fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision) och betaldas av säljaren.

Mäklaren har rätt till provision endast om avtal om överlåtelsen har träffats genom hans förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Har mäklaren erhållit uppdraget med ensamrätt och sker överlåtelse inom den tid som avtalats för ensamrätten, har mäklaren dock rätt till provision även om avtal om överlåtelsen inte har träffats genom hans förmedling. I konsumentförhållanden får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången.

16 § Skall fastighetsmäklarens uppdrag ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för kostnader endast om detta särskilt har överenskommits.

17 § Fastighetsmäklaren har inte rätt till ersättning för sitt förmedlingsarbete, om han själv eller någon sådan närstående till honom som avses i 29 a § konkurslagen (1921:225) inträder som köpare.

18 § Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned, om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina åligganden mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock ej, om försummelsen är av ringa betydelse.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984.
 2. Den som vid lagens ikraftträdande är verksam som fastighetsmäklare skall ansöka om registrering enligt denna lag senast den 30 september 1984. Har ansökan gjorts senast denna dag, får mäklaren fortsätta sin verksamhet i avvaktan på länsstyrelsens beslut med anledning av ansökningen.
 3. Den som vid lagens ikraftträdande är verksam som fastighetsmäklare utan att ha sådan utbildning som avses i 5 § första stycket 3 kan trots detta registreras enligt denna lag för tiden till utgången av juni 1986.

Innehåll

Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Propositionens lagförslag	2
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 11 maj 1983 ...	6
1 Inledning	6
2 Allmän motivering	7
2.1 Allmänna utgångspunkter	7
2.2 Samhällets tillsyn över fastighetsmäklarna	9
2.3 Fastighetsmäklarens uppdrag	12
2.3.1 God fastighetsmäklarsed m.m.	12
2.3.2 Fastighetsmäklarens äligganden	13
2.4 Fastighetsmäklarens skadeståndsansvar	15
2.5 Ersättning för mäklaruppdraget	17
2.5.1 Formen för fastighetsmäklarens ersättning	17
2.5.2 Ersättning för kostnader m.m.	19
2.5.3 Ersättning vid ensamrättsuppdrag	21
2.5.4 Betalningsansvaret för provision	23
2.5.5 Ersättning vid s.k. självinträde	24
2.5.6 Nedsättning av ersättningen	25
2.6 Ikraftträdande m.m.	26
2.7 Resursfrågor	26
3 Upprättat lagförslag	27
4 Specialmotivering	27
5 Hemställan	50
6 Beslut	50
Utdrag av lagrådets protokoll den 21 juni 1983.....	51
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 25 augusti 1983	
Bilaga 1 Sammanfattning av betänkandet	69
Bilaga 2 Kommitténs lagförslag	73
Bilaga 3 Förteckning över remissinstanserna	78
Bilaga 4 Lagrådsremissens lagförslag	79