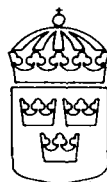


Lagutskottets betänkande

1988/89:LU1

Översyn av lagen om fastighetsmäklare



1988/89
LU1

Sammanfattning

I betänkandet behandlas dels ett motionsyrkande (s) om översyn av lagen om fastighetsmäklare, dels ett yrkande (fp) om att Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation skall jämföras med andra rikskooperativa organisationer vid tillämpning av lagen.

Remissyttranden över det förstnämnda motionsyrkandet har inhämtats från konsumentverket, allmänna reklamationsnämnden, länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, Sveriges fastighetsmäklarsamfund och Sveriges aktiva fastighetsmäklares riksförbund. En sammanställning av remissyttrandena finns i *bilaga* till betänkandet. Därjämte har en skrivelse inkommit från Högskolemäklarförbundet.

Utskottet tillstyrker bifall till motionsyrkandet om översyn av lagen om fastighetsmäklare och avstyrker yrkandet i fp-motionen. Mot sistnämnda ställningstagande reserverar sig m-, fp-, c- och mp-ledamöterna.

Motioner

Motion 1987/88:L702 av Birthe Sörestedt och Bengt Silfverstrand (s), vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär en översyn av fastighetsmäklarlagen i enlighet med motionens syfte.

Motion 1987/88:L724 av Bengt Westerberg m.fl. (fp), vari – med hänvisning till vad som anförs i motion 1987/88:Bo424 – yrkas (yrkande 1) att riksdagen beslutar om ändring i 2 § andra stycket lagen om fastighetsmäklare, s.k. rikskooperativa organisationer, i enlighet med vad som anförts i motionen.

Yrkande 2 i motion L724 har behandlats av utskottet i betänkandet 1987/88:29.

Allmän bakgrund

Genom lagstiftning år 1983 (prop. 1983/84:16, LU 34) infördes näringsrättsliga och civilrättsliga regler för fastighetsmäklare. Lagen (1984:81) om fastighetsmäklare trädde i kraft den 1 juli 1984 och är tillämplig på fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, tomträtter, bostadsrätter, hyres- och arrenderätter m.m. De näringsrättsliga reglerna i lagen innebär att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen i det län där han huvudsakligen är verksam. För registrering uppställs vissa krav. Den

som vill ägna sig åt fastighetsmäklari skall sålunda vara myndig och får inte vara försatt i konkurs. Vidare skall han ha en försäkring som täcker den skadeståndsskyldighet som kan drabba honom om han åsidosätter sina åligganden enligt lagens civilrättsliga regler. Försäkringen skall gälla intill ett belopp av 500 000 kr. för varje skadefall. Det krävs också att personen i fråga har en tillfredsställande utbildning och i övrigt bedöms lämplig som fastighetsmäklare. Närmare bestämmelser om villkoren för registrering och om registreringsförfarandet får meddelas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. Sådana bestämmelser har utfärdats genom förordningen (1984:82) om fastighetsmäklare.

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

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

Länsstyrelsens beslut i ärenden rörande fastighetsmäklare kan överklagas till kammarrätten.

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

Vissa undantag finns från lagens tillämpningsområde. Sålunda gäller bl.a. (2 § andra stycket) att den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsförening ansluten till folkrörelsekooperativ riksorganisation eller till regional sådan organisation av bostadsrättsföreningar inte omfattas av lagen. När sådana bostadsrätter en gång väl upplåtits är förmedling av överlåtelse av dem underkastad lagen. Undantaget i fråga om bostadsrätter kom till vid riksdagsbehandlingen av regeringens förslag till lag om fastighetsmäklare och gäller endast för HSB och Riksbyggen. Det motiverades av att förmedling av bostadsrätter ingår som ett led i organisationernas

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

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

I februari 1986 anordnades genom justitiedepartementets försorg en hearing med företrädare för länsstyrelserna och mäklarbranschen angående erfarenheterna från den praktiska tillämpningen av lagen om fastighetsmäklare. Vad som därvid framkom gav enligt inhämtade upplysningar inte departementet belägg för att det då fanns något omedelbart behov av en översyn av lagen.

Motionsmotiveringar

I motion L702 av Birthe Sörestedt och Bengt Silfverstrand (s) framhålls att lagen om fastighetsmäklare inte fått den effekt som var åsyftad. Motionärerna pekar på att avsaknaden av en närmare definition av begreppet god mäklarsed i lagen har medfört problem för såväl köpare som säljare samt orsakat svårigheter när det gäller att förhindra att mindre nogräknade mäklare fortsätter sin verksamhet. I det sammanhanget påpekar motionärerna att vitesförbudet visat sig vara ett trubbigt instrument. Vidare framhålls att länsstyrelsernas tillsyn av mäklarna inte är tillfredsställande vilket har sin förklaring i dels oklarheter i lagstiftningen, dels brist på resurser. En annan nackdel med lagen är enligt motionärerna att uppkommande tvister i många fall måste lösas domstolsvägen. Det bör därför övervägas om det inte bör

tillskapas ett institut för tvistlösning på området, exempelvis inom ramen för allmänna reklamationsnämnden.

Som motivering till yrkandet i motion L724 av Bengt Westerberg m.fl. (fp) framhålls att s.k. folkrörelsekooperativa organisationer, dvs. HSB och Riksbyggen, genom lagstiftning för några år sedan undantogs från kravet att söka förvärvstillstånd enligt lagen (:975:1132) om förvärv av hyresfastighet. Enligt motionärerna innebär denna lagstiftning att SBC diskrimineras trots att organisationen är en folkrörelse i lika hög grad som HSB och Riksbyggen. Motionärerna anser att undantaget från kravet på förvärvstillstånd bör gälla för alla rikskooperativa organisationer, regionala organisationer av bostadsrättsföreningar och bostadsrättsföreningar som är anslutna till rikskooperativa organisationer. En sådan ändring får konsekvenser för bl.a. lagen om fastighetsmäklare.

Sammanfattning av remissyttranden m.m.

Remissyttranden över motion L702 har inhämtats från konsumentverket, allmänna reklamationsnämnden, länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, Sveriges fastighetsmäklarsamfund och Sveriges aktiva fastighetsmäklares riksförbund. Länsstyrelsen i Malmöhus län har bifogat yttranden från konsumentsekreterarna i Malmö och Helsingborgs kommuner.

Konsumentverket, länsstyrelserna och Fastighetsmäklarsamfundet tillstyrker att en översyn av lagen om fastighetsmäklare kommer till stånd. Allmänna reklamationsnämnden ställer sig positiv till att nämnden får möjlighet att ta upp tvister rörande fastighetsförmedling och anser att en översyn är onödig om nämnden får en sådan utvidgad befogenhet. Sveriges aktiva fastighetsmäklares riksförbund ställer sig avvisande till motionärernas önskemål.

Konsumentverket, länsstyrelserna och Fastighetsmäklarsamfundet anser att lagen om fastighetsmäklare i flera avseenden är bristfällig och att en skärpning av reglerna är påkallad. Samtliga dessa remissinstanser påpekar att möjligheten att meddela vitesförbud inte utgör ett tillräckligt effektivt instrument när det gäller att förhindra olämpliga personer från att verka som fastighetsmäklare. Länsstyrelserna och Fastighetsmäklarsamfundet framhåller att länsstyrelserna behöver få ökade resurser för tillsynsverksamheten. Länsstyrelserna påpekar också – med instämmande från konsumentverket – att rättsläget är oklart i fråga om förmedling av fastigheter m.m. som är belägna utomlands och att det behövs ett klarläggande av att lagen omfattar också sådan förmedling. Konsumentverket och länsstyrelsen i Stockholms län ställer sig positiva till tanken på ett tvistlösningsinstitut. Länsstyrelsen i Stockholms län framhåller även att reglerna om tillsyn behöver förtydligas och länsstyrelserna i Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län understryker mot bakgrund av den praxis som utbildats i kammarrätterna att lämplighetskravet i lagen behöver skärpas. Sistnämnda länsstyrelse påpekar också att den föreskrivna beloppsgränsen för mäklarnas ansvarsförsäkring numera är för låg och bör höjas.

Högskolemäklarföreningen framhåller i sin skrivelse att lagen om fastig-

hetsmäklare bör ändras i flera avseenden. Sålunda bör bl.a. införas regler om att avtal som ger mäklaren ensamrätt att förmedla ett objekt skall vara skriftliga och vara utformade på ett visst närmare angivet sätt. Vidare bör självinträde helt förbjudas och kretsen närstående utvidgas till att avse samarbetande byggmästare och mäklare. Förbud bör även införas för mäklaren att i samband med förmedling av fastighet till en köpare åta sig att försälja köparens bostad. Slutligen bör utbildningskraven skärpas.

Utskottet

I betänkandet behandlas två motioner angående lagen om fastighetsmäklare.

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

I motion L702 av Birthe Sörestedt och Bengt Silfverstrand (s) begärs en översyn av lagen om fastighetsmäklare. Enligt motionärerna är lagen bristfällig i flera avseenden. Sålunda saknas en definition av begreppet god mäklarsed och något alternativ till domstolsprövning av uppkomna tvister finns inte. Andra nackdelar är att vitesförbud inte är något effektivt medel att förhindra oseriösa mäklare från att förmedla olika objekt och att länsstyrelsernas tillsyn över mäklarkåren är otillfredsställande.

Som närmare framgår av de remissyttranden som inhämtats över motionen får motionärernas önskemål om en översyn stöd av så gott som samtliga remissinstanser. I remissyttrandena framhålls att inte bara de av motionärerna upptagna spörsmålen behöver övervägas utan också vissa andra närmare angivna frågor. Bl.a. påpekar flera remissinstanser att det bör klarläggas huruvida lagstiftningen är tillämplig då svenska mäklare förmedlar fastigheter m.m. som är belägna utomlands.

Enligt utskottets mening är det angeläget att de problem undanröjs som – enligt vad som framkommit i ärendet – yppat sig vid den praktiska tillämpningen av lagen om fastighetsmäklare. En översyn av lagen är därför befogad. Det bör ankomma på regeringen att bestämma formerna för översynsarbetets bedrivande. När det gäller de aktualiserade frågorna om länsstyrelsernas resurser för tillsynsverksamheten vill utskottet dock understryka att en lösning inte lämpligen bör anstå till dess översynen slutförts. Regeringen bör därför snarast möjligt överväga behovet av resurstillskott till länsstyrelserna och särskilt då dem i storstadsregionerna. Vad utskottet sålunda anfört bör riksdagen med bifall till motion L702 som sin mening ge regeringen till känna.

I motion L724 av Bengt Westerberg m.fl. (fp) begärs (yrkande 2) att Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) skall undantas från tillämpningsområdet för lagen om fastighetsmäklare på samma sätt som skett beträffande HSB och Riksbyggen.

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

Enligt vad utskottet nu inhämtat har förhållandena beträffande SBC ändrats i viss mån sedan lagen om fastighetsmäklare infördes. Sålunda har SBC år 1987 grundat en särskild förening, vars ändamål är att upplåta bostadsrätter till dem som bosparar i föreningen. Antalet bosparare har uppgivits vara omkring 11 000 för närvarande. Avsikten är att efter hand som olika byggprojekt blir färdigställda lokala representanter på föreningens kontor skall förmedla upplåtelser av bostadsrätter till bospararna.

Utskottet konstaterar att riksdagen vid flera tillfällen, senast våren 1988 (BoU 1987/88:13), slagit fast att det finns betydande skillnader mellan å ena sidan HSB och Riksbyggen och å andra sidan SBC och att sistnämnda organisation därför inte kan anses utgöra en folkrörelsekooperativ organisation. Enligt utskottets mening har i det nu aktuella ärendet inte framkommit något som bör föranleda ett ändrat ställningstagande från riksdagen i den frågan. När det gäller SBC:s förmedling av bostadsrättsupplåtelser till sina bosparare vill utskottet vidare peka på att någon förmedlingsverksamhet ännu inte synes ha påbörjats. Det saknas därför underlag för en bedömning av i vad mån det finns något praktiskt behov av att undanta den nystartade föreningens personal från tillämpningsområdet för lagen om fastighetsmäklare. Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motion L724 yrkande 2.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *översyn av lagen om fastighetsmäklare* att riksdagen med bifall till motion 1987/88:L702 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,
 2. beträffande *undantag för SBC* att riksdagen avslår motion 1987/88:L724 yrkande 2.

Stockholm den 8 november 1988

På lagutskottets vägnar

Rolf Dahlberg

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

1988/89:LU1

Reservation

Undantag för SBC (mom. 2)

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

dels att den del av utskottets yttrande på s. 6 som börjar med "Utskottet konstaterar" och slutar med "yrkande 2" bort ha följande lydelse:

Som framgår av de inhämtade uppgifterna bedriver SBC numera i likhet med HSB och Riksbyggen lokal verksamhet som innefattar endast upplåtelser av bostadsrätter. Det tidigare anförda skälet för att SBC inte borde undantas från tillämpningsområdet för lagen om fastighetsmäklare har därför bortfallit. Härtill kommer att det från mera principiella utgångspunkter saknas anledning att behandla bostadsrättsorganisationer olika beroende på om de är av folkrörelsekooperativ karaktär eller ej. Starka skäl talar således för att lagen om fastighetsmäklare bör ändras så att SBC jämställs med HSB och Riksbyggen. Frågan om en sådan ändring i lagstiftningen bör tas upp till övervägande i samband med den ovan förordade översynen av lagen om fastighetsmäklare. Vad utskottet sålunda anført bör riksdagen med anledning av motion L724 yrkande 2 som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under moment 2 bort ha följande lydelse:

2. beträffande *undantag för SBC*

att riksdagen med anledning av motion 1987/88:L724 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anført.

På lagutskottets begäran har konsumentverket/KO, länsstyrelserna i Stockholm, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, Sveriges fastighetsmäklarsamfund och Sveriges aktiva fastighetsmäklares riksförbund avgivit yttranden över motion 1987/88:L702. Länsstyrelsen i Malmöhus län har bifogat yttranden från konsumentsekreterarna i Malmö och Helsingborgs kommuner.

Konsumentverket/KO

Konsumentverket/KO har fått ett stort antal anmälningar och förfrågningar som rör mäklarverksamhet såväl före som efter fastighetsmäklarlagens tillkomst. Ingridanden mot mäklarnas marknadsföring har i flera fall skett med stöd av marknadsföringslagen (1975:1418). Exempelvis kan nämnas att det har ansetts otillbörligt att inte i annonser ange att det är en mäklare som är annonsör. I andra fall – såväl före som efter fastighetsmäklarlagens tillkomst – har mäklare upprättat felaktiga kalkyler om boendekostnader, något som måste bedömas som särskilt allvarligt från konsumentens synpunkt.

För närvarande arbetar konsumentverket/KO med att ta fram normer rörande fastighetsmäklarnas marknadsföring och informationsansvar gentemot säljare och köpare. Arbetet är inriktat på att åstadkomma riktlinjer på området. Alternativt kan det bli fråga om en överenskommelse mellan verket och berörda branschföreträdare.

Det förekommer att personer som inte är registrerade bedriver registreringspliktig mäklarverksamhet. Det är svårt att bedöma omfattningen av denna typ av mäklarverksamhet. Ett nytt problem har visat sig vara att oregistrerade, i vissa fall avregistrerade, mäklare fortsätter med sin verksamhet, men anlitar registrerade mäklare för att utföra vissa delar av mäklartjänsten. Det finns en tydlig risk att en mäklare som inte uppfyller kraven för registrering åsamkar konsumenter avsevärd ekonomisk skada och rättsförlust. Det kan gå lång tid innan han upptäcks och kan åläggas vid vite att upphöra med verksamheten.

När konsumentverket/KO får reda på att en mäklare driver sin verksamhet i strid mot fastighetsmäklarlagen påtalar verket förhållandet för den berörda länsstyrelsen. De sanktionsmedel som fastighetsmäklarlagen tillhandahåller, främst vitesföreläggande, måste dock anses otillräckliga. Enligt verkets mening talar starka skäl för en skärpning av lagen så att det blir straffbart att driva mäklarverksamhet utan att vara registrerad.

Det är också en brist i fastighetsmäklarlagen att länsstyrelserna inte har möjlighet att förelägga en mäklare vid vite att yttra sig i frågor som har betydelse för länsstyrelsernas tillsynsverksamhet.

För att länsstyrelserna skall få tillgång till viktig information om fastighetsmäklare bör domstolar och kronofogdemyndigheter vara skyldiga att lämna uppgifter av intresse i sammanhanget t.ex. – domar och beslut – till länsstyrelserna. Detta föreslog för övrigt lagrådet vid sin granskning av lagförslaget (prop. 1983/84:16 s. 55).

Försäkringsbolagen bör också åläggas skyldighet att underrätta länsstyrelserna i sådana fall där en mäklare inte längre håller sådan försäkring som är ett krav för registrering enligt 5 § fastighetsmäklarlagen.

Genom de nu föreslagna ändringarna bör länsstyrelserna få möjlighet att bedriva en mer aktiv tillsyn över mäklarna än hittills, något som är angeläget från konsumentens synpunkt.

En fråga som diskuterats är om förmedling inom landets av fastigheter som

är belägna utomlands omfattas av lagen. Konsumentverket/KO, som utgår från att lagen är tillämplig i dessa fall, anser att det är viktigt från konsumentens synpunkt att all förmedling av fastigheter inom landet omfattas av lagen. Ett klagörande om detta är önskvärt anser konsumentverket/KO.

Motionärerna föreslår att tvister mellan fastighetsmäklare å ena sidan och säljaren eller köparen å den andra sidan skall kunna prövas av allmänna reklamationsnämnden (ARN). Vid bedömning av behovet av en sådan prövningsmöjlighet har givetvis omfattningen av existerande problem stor betydelse. Det är dock svårt att uppskatta behovets omfattning. En prövning inom ramen för ARN:s verksamhet torde dock under alla förhållanden kunna bidra till att ge begreppet "god fastighetsmäklarsed" en mer precis innebörd.

Det kan inte uteslutas att en avdelning för fastighetsmäklartjänster inom ARN skulle få vissa avgränsningsproblem. Nämnden skulle troligen vid sin bedömning av mäklartjänster komma i kontakt med större problemområden t.ex. frågor om ansvar för dolda fel i fastigheter.

Mot denna bakgrund kan det vara motiverat att under en tid pröva en tvistlösningsmöjlighet inom ARN för fastighetsmäklartjänster.

Allmänna reklamationsnämnden (ARN)

Allmänna reklamationsnämnden har vid sina kontakter med konsumenter och lokala konsumentvägledare erfarit att det i ganska stor omfattning förekommer tvister rörande fastighetsmäklaruppdrag. Enligt nämndens bedömning finns det ett påtagligt behov av en möjlighet till prövning av det slag som nämnden kan erbjuda och av ett ökat stöd till konsumentvägledarna i fråga om mäklartvisterna.

Som bekant prövar reklamationsnämnden tvister mellan konsumenter och näringsidkare och ger rekommendationer om hur tvisterna skall lösas. I fråga om tvister som rör fastigheter är nämndens behörighet dock begränsad på sätt närmare framgår av förordningen (SFS 1980:872) med instruktion för nämnden. Nämndens ställning eller behörighet är inte reglerad genom lag. Begränsningen i instruktionen har ansetts innebära bland annat att nämnden inte får pröva tvister mellan konsumenter och fastighetsmäklare rörande deras uppdrag. Det bör dock nämnas att nämnden på sin försäkringsavdelning har prövat utomobligatoriska tvister mellan konsumenter och försäkringsbolag rörande ansvarsförsäkringar för mäklare.

Som närmare framgår av betänkandet (SOU 1981:102) Fastighetsförmedlingslag föreslog småhusköpskommittén att reklamationsnämnden skulle ges en möjlighet att pröva också mäklartvister. Regeringen anslöt sig visserligen i prop. 1983/84:16 om fastighetsmäklare till vad småhusköpskommittén hade anfört i betänkandet, nämligen att det kunde vara av värde för konsumenterna att få vända sig till reklamationsnämnden i sådana tvister i stället för att uteslutande vara hänvisade till prövning vid domstol. Regeringen ansåg dock att kommittéförslaget inte borde genomföras i det sammanhanget. I stället borde man avvakta resultatet av de överväganden som då gjordes inom den s.k. konsumentpolitiska kommittén (Fi 1983:03) rörande bland annat frågan huruvida reklamationsnämndens verksamhetsområde borde utvidgas. Den sist nämnda kommittén fann i sitt betänkande (SOU 1985:32) Hushållning och välfärd inte skäl att föreslå någon utvidgning av reklamationsnämndens verksamhetsområde, och någon utvidgning har inte heller kommit till stånd.

Reklamationsnämnden är för sin del positivt inställd till att pröva också tvister mellan konsumenter och fastighetsmäklare i enlighet med småhusköpsutredningens förslag och att utöka sitt stöd på området till den

kommunala reklamationshanteringen. Om nämnden får behörighet att pröva också mäklartvister, kan verksamheten till en början komma att drivas på försök. Nämnden är beredd att starta verksamheten även om särskilda medel inte ställs till förfogande. I så fall kan prövningen av mäklartvisterna komma att finansieras genom att nämnden tills vidare undantar någon annan typ av tvist från sin prövning, efter samråd med det till nämnden knutna rådet. Nämnden ser dock helst att särskilda medel tillskjuts för ändamålet, så att dess nuvarande verksamhet inte behöver inskränkas. En inskränkning av verksamheten är nämligen ägnad att öka statens kostnader på domstolssidan, och en domstolsprövning är avsevärt dyrare för staten än en prövning i nämnden. Vad som närmast erfordras är pengar för att anställa en handläggare för mäklarfrågorna på nämndens kansli.

Ges reklamationsnämnden behörighet på området, framstår det inte som särskilt angeläget att nu se över fastighetsmäklarlagen. Genom nämndens beslut får nämligen länsstyrelserna ett bättre underlag för sin bedömning av mäklarnas lämplighet.

Länsstyrelsen i Stockholms län

Vid länsstyrelsen i Stockholms län är ca 100 fastighetsmäklare registrerade. De näringsrättsliga bestämmelserna i lagen om fastighetsmäklare fungerar i stort tillfredsställande. Praxis avseende lämplighetsbedömningen och dispens från utbildningskravet vid ansökningar om registrering synes ha nått en viss enhetlighet.

Det råder dock oklarhet om fastighetsmäklarlagen är tillämplig på en fastighetsmäklare som förmedlar utomlands belägna objekt. Förarbetena synes inte ge någon vägledning beträffande lagstiftningens tillämpningsområde.

Länsstyrelsen har också att utöva tillsyn över de registrerade fastighetsmäklarna (6 §). Tillsynsärenden initieras i de flesta fall av allmänheten, som till länsstyrelsen anmäler olämpliga fastighetsmäklare. Anmälningen rör ofta frågor beträffande mäklarens rätt till provision, ersättningens storlek samt uppdragsvillkoren i övrigt. I dessa ärenden finns som regel inget skriftligt avtal mellan mäklare och konsument. Länsstyrelsen har också uppmärksammat att det i många tillsynsärenden är oklart för konsumenten om ett uppdragsavtal verkligen föreligger. I lagstiftningen saknas bestämmelser om länsstyrelsens tillsynsverksamhet vilket medför problem i handläggningen av anmälningsärendena.

En hos anmälaren vanligt förekommande uppfattning är att länsstyrelsen avgör tvister mellan anmälaren och fastighetsmäklare. I dessa fall informerar länsstyrelsen om fastighetsmäklarlagen, så att anmälaren får klart för sig att länsstyrelsen inte har någon dömande funktion och att tvister slutligen får prövas vid domstol.

I motionen framförs, att länsstyrelsen inte tar upp samtliga anmälningsärenden till prövning. Länsstyrelsen vill därför påpeka, att alla icke anonyma skrivelser med klagomål mot fastighetsmäklare som inkommer till länsstyrelsen i Stockholms län diarieförs och handläggs enligt bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen. Har en konsument inte möjlighet att inkomma med en skriftlig anmälan kan han vid ett personligt besök hos länsstyrelsen anmäla mäklaren. Andra anmälningar mot mäklare från konsumentverket, mäklarnas branschorganisationer, kronofogdemyndigheter etc. handläggs givetvis i vederbörlig ordning.

I Stockholms län har länsstyrelsen emellertid på grund av bristande resurser nödgats prioritera ärenden som rör registret över fastighetsmäklare, exempelvis nyansökningar. Länsstyrelsen försöker också med hjälp av

vitesföreläggande enligt 8 § fastighetsmäklarlagen stoppa de mäklare som utan att vara registrerade bedriver förmedlingsverksamhet i länet. Tillsyns-ärenden enligt 6 § fastighetsmäklarlagen har på grund av den påtvingade nedprioriteringen en förhållandevis lång handläggningstid.

God fastighetmäklarsed

Fastighetsmäklaren skall enligt 9 § fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetmäklarsed. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1983/84:16) sägs, att innebörden av begreppet god fastighetmäklarsed bör kunna utvecklas och förändras med tiden. Innebörden får bero bl.a. av utvecklingen inom branschen, överenskommelser, branschorganisationernas etiska regler samt rättspraxis. Enligt 6 § fastighetsmäklarlagen kan länsstyrelsen, om fastighetsmäklaren inte längre uppfyller t.ex. lämplighetskravet i 5 §, avregistrera mäklaren eller, om det anses tillräckligt, meddela mäklaren en varning. I prop. 1983/84:16 anges, att en åtgärd som återkallelse av registrering är så ingripande för den enskilda näringsidkaren att den endast kan tillgripas när bristen på lämplighet är starkt uttalad. Konsumenten kan enligt de civilrättsliga bestämmelserna få skadestånd enligt 14 § samt mäklarens ersättning kan nedsättas enligt 18 § fastighetsmäklarlagen, utan att länsstyrelsen enligt de näringsrättsliga bestämmelserna i 6 § ingriper med återkallelse eller varning.

Som ovan nämnts uppfattas länsstyrelsen felaktigt av allmänheten som den myndighet som löser fastighetmäklartvister. Att vid allmän domstol lösa tvister är som framhålls i motionen ofta ett långdraget förfarande. Många anser också, att det är för kostsamt och vänder sig till länsstyrelsen för råd och hjälp. Tillskapandet av ett tvistlösningsinstitut för fastighetmäklartvister skulle ha flera fördelar. Konsumenterna får billigare och snabbare handläggning av fastighetmäklartvister. Rättstillämpningen bl.a. avseende innebörden av begreppet god fastighetmäklarsed blir enhetlig, vilket även skulle vara länsstyrelsen till hjälp vid handläggningen av ärenden enligt 6 § fastighetsmäklarlagen.

Länsstyrelsen tillstyrker därför förslaget i motionen att en särskild nämnd för fastighetmäklartvister inrättas. Begreppet god fastighetmäklarsed bör ej preciseras i lagstiftningen, då det är under ständig utveckling.

Ej registrerade fastighetsmäklare

Det är länsstyrelsens uppfattning att endast ett fåtal av de oregistrerade mäklare som enligt 8 § fastighetsmäklarlagen vid vite förelagts att upphöra med verksamheten rättar sig efter föreläggandet. Länsstyrelsen har inte heller de resurser, som erfordras för att få kännedom om samtliga personer som i Stockholm bedriver fastighetsmäklarverksamhet utan att vara registrerade. Vissa oregistrerade mäklare inrättar sin verksamhet så att de anställer en registrerad mäklare som utåt står för verksamheten. Andra menar att de hellre betalar vitet än upphör med verksamheten. Dessa mäklare är många gånger sådana som fått avslag på sin ansökan om registrering på grund av bristande lämplighet. Försäkring saknas också i de flesta fall. Länsstyrelsen anser att en lagändring med skärpta sanktioner mot de oregistrerade mäklarnas verksamhet är nödvändig. Det vore en fördel om möjlighet fanns till allmänt åtal mot de oregistrerade mäklare som yrkesmässigt förmedlar bl.a. fastigheter.

Länsstyrelsen instämmer i motionärernas uppfattning att lagstiftningen bör skärpas i vissa delar för att uppfylla syftet att vara en konsumentlagstiftning, och att en särskild nämnd bör inrättas för lösandet av fastighetsmäklartvister. Vidare föreslår länsstyrelsen att möjlighet skapas att väcka allmänt åtal mot de mäklare som bedriver yrkesmässig fastighetsförmedling utan att vara registrerade hos länsstyrelsen. Bestämmelse om att uppdragsavtal mellan mäklare och uppdragsgivare skall vara skriftliga bör enligt länsstyrelsens uppfattning införas. Därigenom skulle tvister om avtalets innehåll lättare kunna undvikas. Länsstyrelsen avser inte att innebörden av begreppet god fastighetsmäklarsed bör förtydligas i lagstiftningen då det är ett begrepp som förändras med tiden. Inrättandet av ett särskilt tvistlösningsinstitut skulle enligt länsstyrelsens uppfattning främja en enhetligare rättstillämpning. I övrigt anser länsstyrelsen att lagstiftningen avseende tillsynsverksamheten bör förtydligas. Av fastighetsmäklarlagen bör även framgå huruvida och i vilken omfattning lagstiftningen skall vara tillämplig även på fastighetsmäklare som förmedlar utomlands belägna objekt.

Länsstyrelsen i Malmöhus län

Länsstyrelsen kan i allt väsentligt instämma i den bakgrundsteckning som motionärerna ger. Lagstiftningen är svag och tillsynen många gånger bristfällig. Detta är allvarligt med hänsyn till att allmänheten genom den offentliga registreringen får en inte alltid berättigad tilltro till de registrerade mäklarna.

Vad angår lagstiftningen är det framför allt på tre punkter som länsstyrelsen vill ha en ändring till stånd. För det första är viteshotet ett alltför klen och omständligt instrument för att avskräcka icke registrerade mäklare från att driva förmedling. Det räcker inte med att konstatera ett övertramp. Det är först vid det andra konstaterade övertrampet som vitet kan dömas ut. Det hade varit bättre om överträdelse hade varit direkt straffbelagd. Det egendomliga systemet med brott utan straff gynnar bara de oregistrerade mäklarna.

För det andra borde lämplighetskravet ställas i vart fall högre än vad som görs i nuvarande kammarrättspraxis. Det har således förekommit att personer med upp till en kvarts miljon i skatteskulder har fått fortsätta sin verksamhet. Även en mäklare som uteslutits från sitt förbund på grund av bristande redovisning till en klient har fått stå kvar i registret. Nämnas kan även att en f.d. kontorschef, som dömts till åtta månaders fängelse för grov förskingring, av kammarrätten ansetts uppfylla kravet på lämplighet och därför registrerats som mäklare. I andra ärendegrupper som länsstyrelsen också har erfarenhet av, såsom tillstånd till utskänkning och till yrkesmässig trafik, ställs lämplighetskravet betydligt högre. Länsstyrelsen förordar en skärpning av lämplighetskravet.

För det tredje saknas bestämmelser om tillsyn i lagen. Länsstyrelserna saknar alltså laga grund för en mera aktiv tillsyn i den mån man nu har resurser härför.

I motionen diskuteras även inrättande av ett särskilt tvistlösningsinstitut som kan handlägga mäklarbrister för att undvika det många gånger långdragna domstolsförfarandet. Enligt länsstyrelsens mening är det ur de flesta synpunkter olyckligt att skapa fler specialinstanser än de som redan finns. I många fall kan en tvist handläggas i en enklare och snabbare ordning som s.k. småmål. För övrigt torde det finnas möjlighet att ta in en skiljedoms klausul i uppdragsavtalet.

I detta sammanhang vill länsstyrelsen också erinra om att det råder stor osäkerhet om eller i vilken utsträckning registrering skall krävas för förmedling av fastigheter utomlands. Lagtext och förarbeten ger ingen vägledning. Bland mäklarorganisationerna är meningarna delade.

Att märka är slutligen att länsstyrelserna inte erhållit en enda krona för sina uppgifter med registrering av fastighetsmäklare. Det förutsattes kunna ske inom ramen för redan beviljade medel. I Malmöhus län sysselsätter mäklarärendena f.n. mindre än en halv handläggare och ett halvt biträde. I detta sammanhang kan nämnas att justitieministern i bifogade skrivelser 1987-12-28 till Sveriges Fastighetsmäklarsamfund framhållit att de oregisterrade mäklarna är ett problem framför allt i Malmö- och Stockholmsområdet samt att länsstyrelserna är alltför arbetsbelastade för att tillräckligt effektivt kunna övervaka att registreringskraven respekteras.

Sammanfattningsvis tillstyrker länsstyrelsen en översyn av mäklarlagen i skärpande riktning men avstyrker inrättande av ett särskilt tvistlösningsinstitut. Länsstyrelsen anser även att resursfrågan bör ses över.

Konsumentsekreteraren i Malmö kommun

Motionärerna tar upp ett angeläget problem. Den nya lagen från 1 juli 1984 om fastighetsmäklare har inte haft den genomslagskraft som förväntats, och innehåller möjligheter till verksamhet som inte gagnar konsumenterna. Vi vill här peka på några sådana exempel:

I det fall ett ärende blir överklagat till kammarrätten enligt 7 § borde det finnas möjlighet att interimistiskt kunna avstånga en mäklare från vidare verksamhet till dess att kammarrättens dom meddelats. Som läget är nu kan ett beslut om återkallelse av registrering ta mycket lång tid att verkställa. Under tiden bedriver mäklaren verksamhet som vanligt. Detta är inte att rekommendera.

Länsstyrelsens roll som övervakare måste göras tydligare. I stort sett är denna roll att övervaka registreringen av fastighetsmäklarna. Men man har också i 5 § punkt 3 möjlighet att ingripa i det fall mäklaren i övrigt bedöms som olämplig som fastighetsmäklare. Ingripande enligt denna paragraf måste göras tydligare och klarare.

Under åren har vid flera tillfällen utnyttjats möjligheten att pröva ärenden i de tvistlösningsorgan som fastighetsmäklarbranschen inrättat. Erfarenheterna visar att i det fall ord stått mot ord så har fastighetsmäklarens version vunnit gehör i dessa instanser. Någon större tilltro till dessa kan vi inte redovisa.

Tvister kring 9 § och följande i lagen måste prövas i domstol och detta innebär många gånger ett långt och besvärligt förfarande där konsumentens insatser inte är disponibla förrän domen fallit. Vi kan konstatera att i ett ärende i Malmö angående dubbla provisioner gjordes anmälan till Fastighetsbranschens Reklamationsnämnd 85-10-09, anmälan till tingsrätten 86-03-20, dom i tingsrätten 87-01-14, överklagande och dom i hovrätten 87-12-17 och överklagande och beslut i högsta domstolen 88-03-07, dvs. ca 2 1/2 års behandlingstid innan det tvistiga beloppet kan betalas ut.

Detta kan inte anses vara rimligt, eftersom konsumenterna många gånger i samband med en försäljning avser att använda likviden för insats i ett annat objekt och i det läget måste låna upp pengar för att kunna genomföra detta. Motionärernas förslag om ett tvistlösningsinstitut som är partssammansatt är därför att hälsa med tillfredsställelse. Vi är övertygade om att om ett sådant läges under allmänna reklamationsnämnden, att konsumenternas intressen skulle bli väl tillgodosedda.

Sammanfattningsvis delar vi motionärernas åsikt om att lagen om fastighetsmäklare bör ses över och behovet av ett tvistlösningsinstitut.

1988/89:LU1
Bilaga

Konsumentsekreteraren i Helsingborgs kommun

Lagen om fastighetsmäklare blev inte den hjälp som man förväntat sig.

I synnerhet gäller det tolkningen av "god mäklarsed" och den tröga hantering som sker vid utredningar angående tolkningen av lagstiftningen.

Jag ser det därför angeläget att motionärernas hemställan blir positivt behandlad.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län

Länsstyrelsen delar motionärernas syn på att mäklarlagen inte fått den effekt på mäklarbranschen som varit avsedd. Anledningarna härtill är flera och länsstyrelsen kommer nedan att nämna några problem i sammanhanget.

Lämplighetsprövningen

Enligt 4 § p. 4 och 6 § mäklarlagen skall länsstyrelsen bedöma om mäklaren kan anses lämplig som fastighetsmäklare. Länsstyrelsen skall återkalla registreringen om länsstyrelsen finner att en fastighetsmäklare inte längre uppfyller lämplighetskravet.

Av propositionen till mäklarlagen framgår att kravet på allmän lämplighet innebär att mäklaren skall vara en redbar och seriös yrkesutövare. Om länsstyrelsens utredning ger vid handen att mäklaren i betydande utsträckning misskött uppdrag som fastighetsmäklare bör registrering vägras liksom om utredningen ger belägg för att mäklaren ägnat sig åt mindre seriös affärsverksamhet. Andra omständigheter som är av betydelse för lämplighetsbedömningen är om mäklaren själv eller olika företag som drivits av honom upprepade gånger har försatts i konkurs eller har stora skatteskulder.

Vidare framgår att om mäklaren begått brottslig gärning eller gjort sig skyldig till förmögenhetsbrott kan omständigheterna ofta vara sådana att det bör inverka på hans registrering. Registreringen bör återkallas om mäklaren gjort sig skyldig till förmögenhetsbrott under utövandet av mäklarsysslan. Även sådana förmögenhetsbrott som har begåtts vid sidan av mäklarsysslan bör kunna föranleda återkallelse. Länsstyrelsen kan numera konstatera att kammarrätten vid sin prövning av överklagade beslut angående återkallelse eller vägrad registrering har en helt annan bedömning i lämplighetsfrågan än länsstyrelsen. I flera fall där länsstyrelsen ansett det helt klart att mäklaren inte uppfyllt lämplighetskravet och därför vägrat registrering eller återkallat en registrering har kammarrätten upphävt länsstyrelsens beslut. Om kammarrättens bedömningar i dessa fall varit riktiga måste länsstyrelsen som tillsynsmyndighet ifrågasätta om det är meningsfullt att länsstyrelsen prövar lämpligheten. Kammarrättens domar har medfört att både seriösa fastighetsmäklare och allmänheten ringer till länsstyrelsen och ifrågasätter hela vår tillsynsverksamhet och hela nyttan av mäklarlagen. Länsstyrelsen har också erfarit att den första respekten för mäklarlagen och länsstyrelsen som tillsynsmyndighet har försvunnit. De mäklare som arbetar oseriöst kan tryggt fortsätta med detta då det för det första är sällan deras oseriösa verksamhet kommer till länsstyrelsens kännedom och då de för det andra är väl medvetna om kammarrättens inställning i lämplighetsfrågan.

För att inte syftet med mäklarlagen skall förfelas krävs en skärpning av lagstiftningen i denna del. Länsstyrelsen bör också få möjlighet att överklaga kammarrättens beslut.

Vite

Länsstyrelsens erfarenhet av vitesföreläggande enligt 8 § mäklarlagen är att vitesföreläggandena följts. I vart fall har endast i ett fall en ny anmälan inkommit mot en mäklare. I detta fall har länsrätten utdömt vitet och kammarrätten har fastställt det. Om anledningen till att inga fler klagomål inkommit mot dem som fått vitesföreläggande är att de slutat förmedla fastigheter eller att de fortsätter förmedla fastän på ett mer diskret och försiktigt sätt är svårt att ha någon bestämd uppfattning. Av alla de förfrågningar på telefon, om olika personer är registrerade som fastighetsmäklare, kan man emellertid dra slutsatsen att det fortfarande finns ett antal personer som förmedlar fastigheter utan att vara registrerade som fastighetsmäklare. Motionärernas uppfattning att vitesföreläggandet är "trubbigt" delas delvis av länsstyrelsen. Det är en långsam procedur där först en anmälan skall inkomma där det framgår att mäklaren utan att vara registrerad förmedlar fastigheter. Därefter skall länsstyrelsen inhämta yttrande från mäklaren för att därefter anmoda honom att vid vite upphöra med förmedlingsverksamheten. Om det därefter skulle komma ytterligare anmälan mot fastighetsmäklaren skall länsstyrelsen först kommunicera anmälan med mäklaren för att därefter hos länsrätten begära att vitet utdöms.

Självintråde

Av 17 § mäklarlagen framgår att självintråde är tillåtet men att fastighetsmäklaren då inte har rätt till provision. Länsstyrelsen har fått flera både skriftliga och muntliga anmälningar där mäklaren själv gått in och köpt ett objekt för att själv använda sig av bostaden. Efter en kort tid, ofta endast några dagar, har mäklaren annonserat ut objektet till försäljning för ett avsevärt högre pris än han själv betalat. När länsstyrelsen utreder svarar mäklaren att han tyvärr av olika anledningar inte kunde ha objektet kvar utan tvingats sälja. Skälen kan vara alltifrån en hastigt påkommen skilsmässa till att han inte lyckats sälja den gamla fastigheten. Denna verksamhet med självintråde borde förbjudas i lagen men länsstyrelsen kunde efter ansökan från mäklaren få medge undantag.

Ett annat stort problem är de företag som köper och säljer fastigheter. Oftast har dessa företag registrerad fastighetsmäklare anställd. Dessa mäklare köper och säljer huvudsakligen för arbetsgivarens räkning. När säljaren begär ett så högt pris för fastigheten att det inte är lönsamt för företaget att träda in som köpare åtar sig mäklaren att förmedla fastigheten mot provision. För kunden som vänder sig till en registrerad fastighetsmäklare är detta helt oacceptabelt. Vänder sig kunden till en fastighetsmäklare skall han kunna utgå från att mäklaren värderar fastigheten till marknadsvärde och inte i stället värderar ner den för att hans arbetsgivare skall kunna köpa den och vid en snabb försäljning göra en oskäligt hög vinst. Det borde därför införas ett förbud i lagen att den som är anställd på företag som huvudsakligen köper och säljer fastigheter inte kan vara registrerad som fastighetsmäklare.

Mäklarförsäkring

Enligt 5 § skall varje registrerad fastighetsmäklare ha en försäkring som täcker den skadeståndsskyldighet intill 500 000 kronor för varje skadefall som kan drabba honom om han åsidosätter sina åligganden.

Mot bakgrund av de kraftigt höjda priserna på fastigheter ifrågasätter

länsstyrelsen om inte försäkringsbeloppet borde höjas till 1 000 000 kronor. Redan i dag har flera branschorganisationer 1 000 000 kronor i sina kollektivförsäkringar. Mäklarlagen omfattar också kommersiella fastigheter där fastighetsvärdet kan uppgå till många miljoner och där en skada på en halv miljon inte är särskilt stor.

Ett annat problem med mäklarförsäkringar är att försäkringsbolagen och någon branschorganisation inte anser att mäklarlagen gäller fastigheter som är belägna i utlandet. I förarbetena till mäklarlagen finns inte nämnt om avsikten varit att mäklarlagen skall gälla även fastigheter i utlandet. Länsstyrelsen hävdar att mäklarlagen skall gälla även utomlands. Det vore bra med ett förtydligande i denna fråga. Det enklaste för konsumenten vore naturligtvis att säga att mäklarlagen skall omfatta även fastigheter i utlandet och att försäkringen skall gälla även fastigheter i utlandet. Ett annat sätt är att mäklaren när han tecknar försäkring får bestämma om försäkringen skall gälla utomlands. Om försäkringen endast gäller i Sverige måste länsstyrelsen på mäklarens registreringsbevis ange detta. Från konsumentens synpunkt är detta alternativ sämre.

Branschorganisationer

Anslutning till någon branschorganisation är frivillig. Flera av organisationerna har inrättat interna "hedersdomstolar" i anslutning till organisationen. Till dessa kan en klagande allmänhet vända sig om han känner till att "domstolen" finns. Alla fastighetsmäklare har en mäklarförsäkring. De som är anslutna till branschorganisation har oftast en kollektiv mäklarförsäkring. Det är inte den s.k. granskningsnämnden som avgör om skadestånd skall utbetalas av försäkringen. Branschorganisationen kan däremot anmäla skadan till det försäkringsbolag där kollektivförsäkringen är tecknad. Försäkringsbolaget avgör självständigt om skadestånd skall utgå.

Länsstyrelsens erfarenhet är att branschanslutning i sig inte är en garanti för att anslutna mäklare är seriösa eller att alla som har skadeståndsanspråk på en ansluten mäklare blir skadeslösa genom ingripande från branschorganisationen.

Klagomål

I motionen uppges att allmänhetens klagomål inte alltid registreras hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får därför upplysa att alla skriftliga klagomål diarieföres hos länsstyrelsen. Klagomål som framförs på telefon medför i allmänhet inte att länsstyrelsen gör några anteckningar om klagomålet. De flesta som ringer och klagar vill vara anonyma. Att med en anonym telefonanmälan som grund ta kontakt med den utpekade mäklaren finner länsstyrelsen vara mycket tveksamt. Klagomålen kan vara helt grundlösa och endast ägnade att misstänkliggöra mäklaren inför länsstyrelsen. Länsstyrelsen har vid några tillfällen tagit upp anonyma anmälningar när man hänvisat till annons i tidningen. Alla klagomål som inkommer skickas som första åtgärd till mäklaren för yttrande.

Resurser

Bristen på personalresurser är kanske den största anledningen till att länsstyrelsen inte kunnat ta tag i tillsynen över fastighetsmäklarbranschen i den utsträckning som är önskvärd. Länsstyrelsen kan med nuvarande resurser inte bedriva någon aktiv tillsyn över fastighetsmäklarna. Endast i de

fall det kommer in skriftliga klagomål mot någon mäklare gör länsstyrelsen en utredning.

1988/89:LU1

Bilaga

I propositionen till mäklarlagen sägs att uppgiften att registrera samtliga mäklare under en övergångsperiod efter lagens ikraftträdande kommer att innebära ett visst merarbete, som det kommer att fordras vissa extra arbetsinsatser för. Merarbetet sedan det inledande registreringsarbetet utförts torde inte bli omfattande, varför arbetsinsatserna med anledning av reformen ryms inom ramen för länsstyrelsernas nuvarande resurser. Länsstyrelsen får med anledning härav lämna några statistikuppgifter om antalet ärenden angående fastighetsmäklare.

Antalet registrerade fastighetsmäklare vid länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län var den 8 juni 1988 551 stycken. Sammanlagt har 202 stycken mäklare avregistrerats av olika anledningar. Antalet diarieförda ärenden har varit följande: 1984 ca 500 st., 1985 266 st., 1986 511 st. och 1987 371 st. Utöver dessa diarieförda ärenden får länsstyrelsen varje dag telefonsamtal där allmänheten hör efter om någon viss person är registrerad som fastighetsmäklare. Dessutom kommer dagligen, oftast på telefon men även genom personliga besök, klagomål från allmänheten mot fastighetsmäklare som de anser på något sätt misskött sig som fastighetsmäklare. Allmänheten har då krav på att länsstyrelsen skall gripa in mot fastighetsmäklaren. Telefonsamtalen med allmänheten är många och ofta mycket tidskrävande. Många gånger har den klagande endast en vag uppfattning om vilka fel mäklaren egentligen gjort. För att få sammanhanget klart måste klaganden då redogöra för hela händelseförloppet. Ofta vänder man sig till länsstyrelsen för att få en tvist löst. En annan resurskrävande del är utredningarna på skriftliga klagomål där ofta yttranden från parterna skall kommuniceras med motparten vid flera tillfällen. Ibland begärs också yttrande från branschorganisation. Enligt länsstyrelsen måste länsstyrelsen tilldelas personella resurser. Annars kommer tillsynen att förbli en passiv tillsyn där länsstyrelsens möjlighet att komma åt oseriösa mäklare endast är en from förhoppning.

Sveriges fastighetsmäklarsamfund

Inledningsvis får vi göra ett tillrättsläggande beträffande ett sakfel i motionen. Det anges i motionen att vissa mäklare står utan försäkring. Enligt lag om fastighetsmäklare är alla mäklare skyldiga att ha ansvarsförsäkring. Detta kontrolleras årligen av länsstyrelsen.

Vi delar motionärernas uppfattning, att vitesföreläggande är ett alldeles för trubbigt instrument för de personer som valt att syssla med fastighetsförmedling utan att ställa sig mäklarlagen till efterrättelse och ansöka om registrering hos länsstyrelsen. Det är, enligt vår uppfattning, vilket vi också framförde till dåvarande justitieministern Sten Wickbom, en fördel om man hade valt att kriminalisera fastighetsförmedling utan den behörighet som registrering ger. En av anledningarna härtill är, att man därvid hade fått tillgång till polisens utredningsresurser och möjligheter till att förhöra inblandade personer.

Det är helt klart att länsstyrelserna inte erhållit tillräckliga resurser och att deras möjligheter är mycket begränsade. Man har t.ex. inte ens vid utarbetandet av mäklarlagen förutsatt att länsstyrelsen skulle ha någon aktiv verksamhet för tillsyn.

En fastighetsmäklare säljer en mäklartjänst, som innebär att han hjälper t.ex. en villaägare att sälja sin fastighet. Mäklaren svarar då för fel i mäklartjänsten medan villasäljaren svarar för fel i fastigheten. Mycket ofta förekommer sammanblandningar varvid konsumenter bibringas den uppfattningen att mäklaren också svarar för fastighetens skick.

Tyvär kan vi bara konstatera att de kommunala konsumentvägledarna har helt otillräckliga kunskaper i dessa frågor för att kunna lämna en adekvat och riktig rådgivning till konsumenterna. Vi stöter många gånger på konsumentrådgivare som tror att fastighetsaffärer sker mot bakgrund av samma regler som lösöre.

En registrerad fastighetsmäklare har alltid en ansvarsförsäkring för att täcka den skadeståndsskyldighet han kan ådraga sig enligt bestämmelserna i mäklarlagen. Tvister beträffande mäklarens skadeståndsskyldighet behöver således inte föras till domstol utan dessa handläggas normalt som vanliga skaderegleringsärenden hos de olika försäkringsbolagen. Naturligtvis förekommer att även sådana ärenden där parterna inte kan enas om bedömningen förs vidare till domstol men en sådan utveckling kan i vissa fall vara oundviklig. Från vår sida ser vi dock att advokater och andra juridiska ombud många gånger är alltför snara att till domstolarna föra frågor som egentligen först skall handläggas som skadeärenden hos försäkringsbolagen. Man måste således klart särskilja de tvister som rör mäklartjänsten och de som berör förhållandet mellan köpare och säljare, däri inbegripet tvister om fel i fastighet.

Tvister beträffande förhållandet mellan köpare och säljare, och då särskilt fel i fastighet, är vanliga medan skadeståndstvister med fastighetsmäklare inte är vanligt förekommande. Detta beror naturligtvis på att försäkringsbolagen behandlar dessa ärenden. Småhusköputredningen har i sitt betänkande SOU 1987:30, föreslagit nya lagregler beträffande fel i fastighet. Det är utredningens förhoppning, att om dess förslag genomförs till lag, antalet tvister beträffande fel i fastighet kommer att minska.

Sveriges fastighetsmäklarsamfund har i många avseenden ställt sig bakom en skärpning av mäklarlagen. Särskilt gäller det frågorna om mäklarnas otillräckliga utbildning och om ökade resurser för tillsyn hos länsstyrelsen. I storstadsområdena förekommer det fortfarande ett stort antal personer som är sysselsatta med förmedlingsarbete utan att vara registrerade och utan att ha den obligatoriska ansvarsförsäkringen. Innan man skapat tillräckliga tillsynsresurser hos länsstyrelserna för att komma tillrätta med det svartmäklari som förekommer och som utgör ett direkt hot mot allmänheten i samband med överlåtelser av bostäder finns det, enligt vår uppfattning, inget behov av någon särskild partssammansatt nämnd för att lösa tvister mellan fastighetsmäklare å ena sidan och köpare och säljare å andra sidan.

Vi anser i likhet med motionärerna, att en översyn av lag för fastighetsmäklare kan komma att bli nödvändig, men vi anser att det finns avsevärt viktigare frågor för en översyn än skapandet av ett institut för tvistlösning, då branschen på eget initiativ redan har möjlighet att handlägga dessa tvister.

Sveriges aktiva fastighetsmäklares riksförbund

Motionen avstyrks.

Motionärerna är uppenbarligen inte insatta i mäklarlagens bestämmelser om att alla verksamma mäklare skall vara registrerade och försäkrade. Motionärerna förbigår också helt möjligheten att få rättelse i domstol om man som konsument känner sig lurad.

I skrivelse till justitiedepartementet 1987-09-10 hemställde vi om inrättande av en landsomfattande ansvarsinstans. Som exempel visade vi på effekterna av den verksamhet, som Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd bedriver sedan 23 år. Den 30/11 1987 meddelade oss chefen för justitiedepartementet att en rikstäckande nämnd skulle stå i strid med den uppfattning som framfördes i propositionen till mäklarlagen.