

## Lagutskottets betänkande

1983/84:10

om fastighetsmäklare (prop. 1983/84:16 jämte motioner)

### Ärendet

I betänkandet behandlar utskottet proposition 1983/84:16 i vilken regeringen (justitiedepartementet) efter hörande av lagrådet föreslår att riksdagen antar ett i propositionen framlagt förslag till lag om fastighetsmäklare. Lagförslaget har intagits i *bilaga 1* till betänkandet. Beträffande propositionens huvudsakliga innehåll hänvisas till vad utskottet anför på s. 2 och 3.

Vidare behandlas dels en under allmänna motionstiden år 1983 väckt motion, 1982/83:494, som med yttrande överlämnats till lagutskottet från näringsutskottet, dels fem med anledning av propositionen väckta motioner, nämligen motionerna 1983/84:6-10. Motionsyrkandena redovisas nedan.

På begäran av lagutskottet har näringsutskottet yttrat sig över propositionen och motionerna 6-10 i de delar som avser näringsrättsliga frågor. Yttrandet har fogats som *bilaga 2* till betänkandet.

I ärendet har inkommit en skrivelse från HSB:s riksförbund ekonomisk förening och Svenska Riksbyggen förening up a samt en från Svenska Sparbankernas Fastighetsbyrå AB.

### Motionsyrkandena

I *motion 1982/83:494* av Margareta Persson och Monica Andersson (båda s) yrkas att riksdagen hos regeringen hemställer om en lagstiftning för att införa obligatorisk auktorisation av fastighetsmäklare.

I *motion 1983/84:6* av Christer Eirefelt och Hugo Bergdahl (båda fp) yrkas att riksdagen avslår proposition 1983/84:16.

I *motion 1983/84:7* av Bertil Fiskesjö m. fl. (c) yrkas att riksdagen

1. avslår propositionen såvitt avser reglerna om registrering av fastighetsmäklare,

2. som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om frivillig auktorisation.

I *motion 1983/84:8* av Nic Grönvall (m) yrkas att riksdagen avslår regeringens proposition 1983/84:16.

I *motion 1983/84:9* av Bertil Lidgard m. fl. (m) yrkas att riksdagen avslår propositionen i vad därigenom uppställs krav på registrering såsom villkor för att vara fastighetsmäklare.

I motion 1983/84:10 av Rosa Östh och Karin Israelsson (båda c) yrkas att riksdagen beslutar att i lag om fastighetsmäklare införa en skyldighet för mäklaren att upplysa säljare och köpare om de plan-, byggnads- och hälsovårdsbestämmelser som kan bedömas väsentligen inskränka en köparens nytta och användning av fastigheten.

## Utskottet

### *Allmänna överväganden*

F. n. finns i Sverige omkring 2 000 fastighetsmäklare och mäklarföretag. Enligt en kungörelse (1947:336) om auktorisation av fastighetsmäklare kan den som vill ägna sig åt fastighetsförmedling ansöka om auktorisation hos en handelskammare. För auktorisation uppställs vissa krav på bl. a. utbildning, erfarenhet och ansvarsförsäkring. I övrigt saknas i Sverige – till skillnad från övriga nordiska länder och flera andra länder i Europa – särskilda författningsbestämmelser om fastighetsmäklares verksamhet. I praxis har emellertid utbildats vissa regler som bl. a. rör mäklarens förhållande till säljaren samt mäklarens rätt till ersättning för uppdraget.

Omkring 600 mäklare är f. n. auktoriserade. Många mäklare, som i och för sig uppfyller kraven på auktorisation, är emellertid uteslutna från möjligheten att bli auktoriserade därför att handelskamrarna som ett ytterligare krav brukar fordra att mäklaren har en fri och obunden ställning. Anställda vid bankägda eller på annat sätt bankanslutna företag hör till dem som på grund av sistnämnda krav inte kan bli auktoriserade. Dessa företag, bland vilka Svenska Sparbankernas Fastighetsbyrå AB är störst, svarar för en stor del av fastighetsförmedlingen i landet.

I propositionen läggs fram förslag till en lag om fastighetsmäklare. Lagen innehåller både näringsrättsliga och civilrättsliga regler, vilka skall tillämpas på fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, tomträtter, bostadsrätter, hyres- och arrenderätter m. m. Lagen innebär att juridiska personer i fortsättningen inte får uppträda som fastighetsmäklare. Något hinder mot att företag har anställda fastighetsmäklare finns dock inte, men det är alltså de anställda och inte företaget som sådant som får ägna sig åt fastighetsförmedling.

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. Den nuvarande författningsregleringen om frivillig auktorisation hos handelskamrarna skall upphävas i samband med att fastighetsmäklarlagen träder i kraft.

De civilrättsliga reglerna innebär på åtskilliga punkter lagfästande av vad som anses gälla f. n. Mäklaren skall enligt den föreslagna lagen 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 om han uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser enligt fastighetsmäklarlagen och därigenom vållar köparen eller säljaren skada.

I likhet med vad som gäller f. n. skall ersättningen till fastighetsmäklaren som regel betalas i form av provision. Har 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. För dem som vid ikraftträdandet är verksamma som fastighetsmäklare skall gälla särskilda övergångsbestämmelser. Bl. a. har den som saknar föreskriven utbildning ändå möjlighet att registreras. Han måste dock genomgå utbildningen före utgången av juni 1986, om han vill kvarstå som mäklare.

Till grund för propositionen ligger småhusköpkommitténs betänkande (SOU 1981:102) Fastighetsförmedlingslag, vilket remissbehandlats.

I motionerna 1983/84:6 (fp) och 1983/84:8 (m) yrkas avslag på propositionen. Motionärerna i motion 6 påpekar att nuvarande ordning med frivillig auktorisation i huvudsak får anses tillfredsställande och att den nya lagen inte innebär några påtagliga förbättringar när det gäller kontrollen av fastighetsmäklarnas verksamhet. Enligt motionärerna leder förslaget till en ökad byråkrati och större kostnader för dem som anlitar fastighetsmäklare. Motionärerna anser att konsumenterna gynnas bäst genom det nuvarande systemet med frivilligt auktoriserade mäklare.

Också motionären i motion 8 kritiserar den föreslagna registreringen. Han anser att det i propositionen inte redovisats några grunder för införandet av en sådan etableringskontroll som förslaget innebär. Vidare framhålls att de i lagförslaget uppställda villkoren för registrering är för vaga vilket leder till rättsosäkerhet och till att tillämpningen inte blir enhetlig. Enligt motionären är inte heller den civilrättsliga regleringen tillfredsställande. Reglerna kan sålunda uppfattas som en begränsning av de möjligheter parterna i dag har enligt praxis och dessutom medföra att förhållandet mellan parterna kompliceras. Motionären anser att den föreslagna lagen är onödigt och inte gynnar konsumenten.

Utskottet vill för sin del framhålla att en fastighetsöverlåtelse som regel har stor ekonomisk betydelse för både säljaren och köparen. Det sagda gäller inte minst vid köp av småhus. I dagligt tal brukar man säga att den som förvärvar en villa eller ett radhus gör sitt livs mest betydelsefulla affär. Samtidigt förhåller det sig så att privatpersoner som köper eller säljer fastigheter ofta saknar eller har endast begränsade kunskaper om vad som bör iakttas när en fastighet överläts. Både köparen och säljaren är därför i

behov av sakkunnig hjälp med affärens genomförande. De som yrkesmässigt förmedlar fastighetsöverlåtelser spelar således en viktig roll i samhället. Vad ovan sagts om fastighetsköpen och mäklarnas verksamhet gäller i stor utsträckning också då bostadsrätter och andra nyttjanderätter överlåts.

Mot bakgrund av det anförda och med hänsyn till den stora omsättningen av särskilt småhus och bostadsrätter anser utskottet att det finns starka skäl för att en särskild lagstiftning beträffande fastighetsmäklarnas verksamhet bör komma till stånd. Så gott som alla de instanser som yttrat sig över småhusköpkommitténs betänkande har också tillstyrkt en lagreglering. När det gäller de invändningar mot den föreslagna lagen som framförs i motionerna 6 och 8 tar utskottet i förevarande sammanhang inte upp kritiken mot den näringsrättsliga regleringen. Denna fråga behandlar utskottet i följande avsnitt. Vad som anförs i motion 8 om de civilrättsliga reglerna ger utskottet anledning framhålla att förslaget i propositionen i flera avseenden innebär ett lagfästande av vad som f. n. anses gälla. På åtskilliga punkter innefattar förslaget ett klarläggande av rättsläget och preciseringar av mäklarens skyldigheter. Utskottet kan inte dela motionärens uppfattning att den föreslagna lagstiftningen är onödig och kommer att komplicera förhållandet mellan mäklaren och parterna. Tvärtom anser utskottet att den nya lagen kommer att bli till nytta för inte bara säljarna och köparna utan också för fastighetsmäklarna själva.

I enlighet med det anförda kan utskottet inte ställa sig bakom yrkandena i motionerna 6 och 8 om avslag på propositionen. Motionerna avstyrks därför.

### *Registrering av fastighetsmäklare*

Enligt förslaget i propositionen (4–8 §§) skall fysisk person som yrkesmässigt arbetar som fastighetsmäklare vara registrerad hos länsstyrelsen. Från registreringsplikten undantas advokater och de som enbart förmedlar hyresrätter. För registrering krävs att mäklaren dels är myndig och inte försatt i konkurs, dels har ansvarsförsäkring, dels har tillfredsställande utbildning och i övrigt bedöms lämplig. Registreringen kan hävas om en mäklare inte längre fyller de angivna kraven. Vidare föreslås att länsstyrelsen skall kunna förelägga en person vite om vederbörande yrkesmässigt förmedlar fastigheter och andra objekt som omfattas av lagen utan att vara registrerad. Vitesföreläggandet kan riktas mot både fysiska och juridiska personer. Enligt propositionen skall de nuvarande reglerna om frivillig auktorisation hos handelskamrarna upphävas.

I motionerna 1983/84:7 (c), yrkande 1, och 1983/84:9 (m) yrkas avslag på propositionen såvitt avser reglerna om registrering. I motion 7, yrkande 2, begärs vidare att riksdagen som sin mening skall ge regeringen till känna vad som anförs i motionen om frivillig auktorisation.

Motionärerna i motion 7 framhåller att det är angeläget att principen om fri

etableringsrätt inte i onödan träds för när. Vidare påpekas att den föreslagna regleringen kommer att medföra en ökad byråkratisering, något som allmänt sett inte är önskvärt. Enligt motionärerna kommer härtill att förslaget medför en ytterligare belastning på länsstyrelsernas redan hårt anstängda resurser. Mot förslaget talar vidare såväl serviceskäl som konkurrensskäl. Motionärerna framhåller att det i glesbygderna är vanligt att en och samma person har hand om olika uppgifter med juridisk anknytning, t. ex. bouppteckningar, auktionsverksamhet och fastighetsförmedling. Ofta har uppdragen nära samband med varandra och det är en fördel för konsumenten att låta samma person sköta allt. Den som på detta sätt anlitas saknar ofta den formella kompetens som skall krävas enligt lagförslaget men kan ändå vara väl skickad att utföra sitt uppdrag. Förslaget kommer enligt motionärerna att innebära en begränsning av kretsen som kan förmedla fastighetsöverlåtelser och kommer därmed att bli till nackdel för glesbygdsbefolkningen. När det gäller konkurrensskäl påpekar motionärerna att en begränsning av etableringsfriheten kan verka konkurrenshämmande. Motionärerna anser att konkurrensen bör främjas så att en från konsumentsynpunkt gynnsammare prisbildning uppnås. Det sagda gäller inte minst mäklarbranschen där priskonkurrensen redan i dag är alltför liten. Enligt motionärerna bör nuvarande system med frivillig auktorisation behållas. Systemet ger möjlighet för konsumenten att välja en mäklare som han vet är kompetent och har erforderlig ansvarsförsäkring. Motionärerna anser att regeringen bör framlägga ett förslag om införande av de nuvarande bestämmelserna om frivillig auktorisation i lagen om fastighetsmäklare.

Även i motion 9 framhålls att propositionen innebär en inskränkning av näringsfriheten som inte bör genomföras utan mycket starka skäl. Några sådana skäl föreligger inte enligt motionärerna som anser att gällande ordning är fullt tillfredsställande från den enskildes synpunkt. Motionärerna påpekar dock att det är rimligt att mäklare har ansvarsförsäkring som ger kunden och andra ett skydd mot fel och försummelser i mäklarverksamheten. Innan man vidtar några lagstiftningsåtgärder beträffande ansvarsförsäkring bör mäklarorganisationerna få tillfälle att själva lösa försäkringsfrågan. Motionärerna framhåller vidare att den föreslagna etableringskontrollen begränsar den fria konkurrensen och motverkar en god prisutveckling. En ytterligare nackdel med förslaget är att det finns risk för olikheter i rättstillämpningen.

Som tidigare redovisats har synpunkter liknande dem i motionerna 7 och 9 framförts också i motionerna 6 och 8.

I sitt yttrande över propositionen och motionerna förklarar näringsutskottet sig anse att det finns starka skäl för en statlig reglering av fastighetsmäklarverksamheten. Den ordning som skapas enligt regeringens förslag synes lämpligt avvägd. Näringsutskottet understryker att den icke innebär någon etableringskontroll i form av en kvantitativ begränsning av tillträdet till branschen. I kvalitativt hänseende är kravet på tillfredsställande utbildning

centralt. Kravet utgör, fortsätter näringsutskottet, en förutsättning för att en tillfredsställande försäkringsstandard – angelägen för konsumenterna – skall kunna upprätthållas inom branschen på rimliga villkor. Vidare anføres att kravet på lämplighet har sin största betydelse som grund för ingripanden mot misskötsamma fastighetsmäklare. Kritiken i motion 8 mot kriteriet ”i övrigt lämplig” ter sig ogrundad för näringsutskottet. Specialmotiveringen till bestämmelsen (se prop. s. 31) skapar erforderlig klarhet om kriteriets innebörd. Genom att registreringen och den därmed sammanhängande tillsynen blir en uppgift för länsstyrelserna vinnas enligt näringsutskottet en närhet mellan kontrollmyndigheten och de kontrollerade yrkesutövarna som bör kunna bidra till att kontrollsystemet blir smidigt och effektivt. Näringsutskottet avvisar således motionärernas invändningar mot lagförslaget närliggande del och tillstyrker att en registrering av fastighetsmäklare införs enligt regeringens förslag. Utskottet understryker samtidigt vikten av att länsstyrelserna fortlöpande utövar en aktiv tillsyn över fastighetsmäklarna, så att syftet med den föreslagna reformen blir helt uppfyllt.

Lagutskottet delar näringsutskottets uppfattning och vill tillägga att de näringsrättsliga och de civilrättsliga reglerna i lagen har visst samband med varandra. Sålunda bygger den skadeståndsrättsliga regleringen på att fastighetsmäklaren skall ha en ansvarsförsäkring. Enligt utskottets mening är det tvivelaktigt om riksdagen – i enlighet med vad motionärerna synes önska – kan anta enbart de civilrättsliga reglerna. Som utskottet kommer att beröra senare skulle nämligen en sådan lagstiftning bli till nackdel för mäklare som är anställda. I enlighet med det anförda avstyrker utskottet bifall till motion 7 yrkande 1 och motion 9. Vad härefter gäller yrkande 2 i motion 7 vill lagutskottet – i likhet med vad näringsutskottet uttalar – framhålla att ett bibehållande av det nuvarande systemet med författningsreglerad frivillig auktorisation inte är förenligt med den ordning som föreslås i propositionen. Yrkande 2 i motionen saknar således aktualitet om riksdagen godtar lagförslaget i propositionen och bör därför avslås.

I motion 1982/83:494 (s), som väckts under allmänna motionstiden i år, yrkas att riksdagen skall föreläggas förslag till lagstiftning om obligatorisk auktorisation av fastighetsmäklare. Motionärerna synes närmast avse att en sådan lagstiftning skall innehålla samma krav för auktorisation som den nuvarande kungörelsen om frivillig auktorisation, bl. a. krav på viss tids yrkeserfarenhet.

Som näringsutskottet framhåller är regeringens nu framlagda förslag inte fullt så långtgående som det som efterlyses i motionen. Enligt lagutskottets mening tillgodoses emellertid motionärerna i betydande utsträckning och utskottet anser i likhet med näringsutskottet att motionen bör lämnas utan vidare åtgärd.

I skrivelse till lagutskottet har Svenska Sparbankernas Fastighetsbyrå AB (SPAFAB) tagit upp en fråga om kravet på utbildning av fastighetsmäklare. I propositionen föreslås att regeringen i tillämpningsföreskrifter till lagen skall

få bestämma vilka närmare krav på utbildning som bör ställas upp. Enligt departementschefen är avsikten att utbildningen skall motsvara fordringarna enligt den läroplan för vuxenundervisning av fastighetsmäklare som fastställts av skolöverstyrelsen (f. n. 340 lektionstimmar). Vidare anføres att någon form av examination måste tillskapas och att också denna fråga får regleras i regeringens tillämpningsföreskrifter. Departementschefen framhåller att det angivna utbildningskravet motsvarar det som gäller enligt 1947 års auktorisationskungörelse och att det innebär att mäklare som i dag är auktoriserade får anses utan vidare uppfylla utbildningskraven. I skrivelsen framhåller SPAFAB att företaget låter sina anställda genomgå en grundlig utbildning, som inte står de auktoriserade mäklarnas efter, och därjämte kunskapstester. Vidare påpekar SPAFAB att företagets anställda genom sin anknytning till bankvärlden inte enligt nuvarande ordning kan få auktorisation. SPAFAB anser det orättvist att företagets nuvarande anställda inte på samma sätt som de auktoriserade mäklarna utan särskild prövning skall kunna bli registrerade.

Enligt utskottets mening kan det – såsom fallet tycks vara med de anställda i SPAFAB – vid sidan av de auktoriserade mäklarna finnas grupper som f. n. sysslar med fastighetsförmedling och som genomgått tillfredsställande utbildning och kunskapsprov. Utskottet anser att också dessa grupper bör kunna bli registrerade utan närmare prövning. Utskottet utgår från att regeringen vid utfärdandet av tillämpningsföreskrifterna närmare överväger spörsmålet så att man får till stånd en skälig och rättvis ordning när det gäller de olika grupperna av nu verksamma mäklare som kommer att söka registrering.

Med det anförda tillstyrker utskottet att förslaget i propositionen såvitt avser de näringsrättsliga reglerna genomförs.

Som ovan redovisats innebär propositionen bl. a. att länsstyrelsen skall kunna förbjuda någon, som inte är registrerad, att förmedla fastigheter m. m. Enligt vad som uttalas i propositionen (s. 35) får länsstyrelsen, om vitesföreläggandet inte efterkoms, hemställa att allmän åklagare för talan vid allmän domstol om utdömmande 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. Med anledning av vad som sålunda anføres i propositionen vill utskottet erinra om att regeringen den 20 oktober i år beslutat om lagrådsremiss med förslag till lag om viten m. m. Enligt förslaget skall frågor om utdömmande av vite normalt handläggas av länsrätt på ansökan av den myndighet som har förelagt vitet i stället för att som nu åklagare för talan vid allmän domstol. Den nya lagen avses träda i kraft den 1 juli 1984. Genomförs den föreslagna lagstiftningen om viten m. m. blir den tillämplig även på sådana viten som kan föreläggas av länsstyrelsen enligt lagen om fastighetsmäklare.

*Vissa frågor om lagstiftningens tillämpningsområde*

Som tidigare redovisats skall lagen om fastighetsmäklare tillämpas på alla fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, bostadsrätter, hyresrätter, arrenderätter och vissa andra objekt. Enligt 2 § skall vid förmedling av arrende och hyra vissa av de civilrättsliga bestämmelserna, bl. a. regeln om hur ersättningen för uppdraget skall beräknas, dock inte tillämpas. Vidare stadgas i lagrummet att vid sådan förmedling skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten.

Sistnämnda stadgande är enligt utskottets mening missvisande. Lagen gäller i princip all förmedling av bostadsrätter och andra nyttjanderätter oavsett om det är fråga om en upplåtelse eller en överlåtelse av rättigheten. Definitionen i 2 § av begreppen säljare och köpare i lagen bör därför ändras så att den kommer att avse all förmedling av nyttjanderätter.

I sammanhanget vill utskottet peka på att regeln i 2 § om att bestämmelsen om fastighetsmäklarens ersättning inte skall tillämpas vid förmedling av hyresrätter inte innebär att bestämmelser på området helt skulle saknas. Enligt 12 kap. 65 a § jordabalken gäller nämligen att ingen får motta, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. I förordning (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling har bestämts att kommerskollegium skall utfärda en taxa för sådan förmedling.

En fråga om tillämpningen av den nya lagen på bostadsrättsupplåtelser har tagits upp av HSB:s riksförbund och Riksbyggen i skrivelse till utskottet. I skrivelsen framhålls att såväl HSB:s 68 lokala HSB-föreningar som Riksbyggens 30 distriktskontor har till uppgift att biträda bostadsrättsföreningarna vid produktionen av deras hus. I uppgiften ingår bl. a. att handha *upplåtelser av bostadsrätter* till de blivande bostadsrätthavarna. Inom HSB sker upplåtelser enbart till medlemmar i resp. HSB-förening och då oftast i den turordning som medlemmarna bosparat i HSB:s sparkassa. Inom Riksbyggen är det vanligast att bostadsrätterna upplåts till personer som anvisas av vederbörande kommuns bostadsförmedling. Detta förfarande förekommer i viss utsträckning även vid upplåtelser inom HSB.

Enligt skrivelsen utbildas den personal som sköter bostadsrättsupplåtelse-erna av HSB och Riksbyggen för att kunna fullgöra de arbetsuppgifter som är förenade med upplåtelse-erna och som i betydande utsträckning är detaljreglerade genom särskild lagstiftning. Något behov av att utbilda denna personal på det sätt och i den omfattning som propositionen föreskriver föreligger inte enligt organisationerna.

HSB och Riksbyggen hemställer att lagutskottet tar initiativ till att lagen om fastighetsmäklare får sådan utformning att från dess tillämpning

undantas de folkrörelsekooperativa organisationernas upplåtelser av bostadsrätter.

Enligt utskottets mening kan HSB-föreningarnas och Riksbyggens verksamhet när det gäller upplåtelser av bostadsrätt komma att falla inom tillämpningsområdet för den nya lagen. Näringsutskottet har i sitt yttrande uttalat att vad som anförts av organisationerna motiverar att det i lagen klargörs att den verksamhet till bostadsrättsföreningarnas tjänst som det är fråga om skall vara undantagen. Lagutskottet gör samma bedömning och vill då särskilt peka på att den ifrågavarande förmedlingsverksamheten ingår som ett led i HSB:s och Riksbyggens handhavande av bostadsrättsföreningarnas angelägenheter och att den endast avser upplåtelser av bostadsrätter. I sammanhanget vill utskottet anmärka att enligt inhämtade upplysningar också Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) bistår nybildade bostadsrättsföreningar med förmedling av bostadsrättsupplåtelser. I ärendet har emellertid upplysts att personalen vid SBC till skillnad från de anställda vid HSB-föreningarna och Riksbyggens lokalkontor även förmedlar överlåtelser av bostadsrätter. Någon anledning att undanta också SBC från lagens tillämpningsområde finns därför inte.

I enlighet med det anförda anser utskottet att HSB:s och Riksbyggens önskemål bör tillgodoses. Lagtekniskt kan detta ske genom antingen att såsom fallet är med advokater och förmedlare av hyresrätter något krav på registrering inte uppställs när det gäller anställda vid HSB och Riksbyggen som enbart förmedlar upplåtelser av bostadsrätter eller att förmedlingsverksamheten helt undantas från lagstiftningens tillämpningsområde. Enligt utskottets mening är det sistnämnda alternativet att föredra med hänsyn bl. a. till att – som utskottet närmare kommer att utveckla i det följande – en regel om personlig skadeståndsskyldighet för fastighetsmäklare utan ett korresponderande krav på ansvarsförsäkring för de anställda skulle innebära påtagliga försämringar i förhållande till nuvarande ordning. Utskottet förordar således att i 2 § förs in en bestämmelse om att lagen inte skall tillämpas på den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsförening med anknytning till HSB och Riksbyggen. Efter mönster av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. bör som beteckning på de båda organisationerna väljas uttrycket folkrörelsekooperativ organisation.

Också SPAFAB har i sin skrivelse till utskottet tagit upp en fråga om lagstiftningens tillämpningsområde. Enligt skrivelsen finns inom organisationen omkring 40 s. k. *ombud*. Ombuden arbetar för SPAFAB:s räkning på enbart provisionsbasis men har i regel också annan verksamhet. Ombudet kan t. ex. vara en byggmästare med en mindre egen firma. Ombuden finns på orter där det saknas underlag för en mera fast kontorsetablering. Ombuden är knutna till något av SPAFAB:s lokalkontor och har som uppgift att vara kontaktperson på sin ort och t. ex. visa salubjudna hus. Själva fastighetsaffären med marknadsföring, kontraktsskrivning, uppgörande av boende-

kostnadskalkyl, kontroll av planbestämmelser, bankkontakter o. d. sker emellertid av utbildade mäklare vid det kontor som ombudet hör till. Om lagen blir tillämplig på ombuden tvingas SPAFAB att avstå från deras tjänster. SPAFAB anser det emellertid angeläget att man även i fortsättningen kan anlita ombuden och önskar ett klarläggande av hur ombudens verksamhet skall betraktas.

Utskottet erinrar om att den föreslagna lagen endast är tillämplig på den som förmedlar fastigheter m. m., dvs. är fastighetsmäklare. Som framhålls i propositionen (s. 27) tar uttrycket förmedla sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse av fastigheten. I verkligheten förekommer det att mäklaren också bistår uppdragsgivaren på annat sätt t. ex. med juridiska och ekonomiska råd och med upprättande av handlingar. Sådant bistånd är inte i sig att anse som förmedling och den som enbart ägnar sig åt det omfattas inte av lagen. Utskottet vill också peka på att, som närmare redovisas i propositionen (s. 28), begreppet yrkesmässigt förmedla fastigheter m. m. innebär att enstaka förmedlingsuppdrag inte omfattas av lagen.

Näringsutskottet framhåller i sitt yttrande att i fastighetsmäklaruppdraget uppenbarligen kan ingå olika arbetsuppgifter som inte behöver utföras av mäklaren själv utan kan överlåtas åt andra. Med den definition som lämnas i propositionen torde enligt näringsutskottet den som utför enstaka sådana arbetsuppgifter under fastighetsmäklarens tillsyn inte vara att betrakta som fastighetsmäklare. En närmare bedömning av till vilken kategori den av SPAFAB åsyftade verksamheten skall hänföras torde emellertid, anser näringsutskottet, kräva mera ingående kännedom om vilka uppgifter ombuden fullgör i de enskilda fallen.

Lagutskottet delar näringsutskottets uppfattning och vill tillägga att frågan huruvida en person som biträder vid fullgörande av ett förmedlingsuppdrag skall anses som fastighetsmäklare eller ej får avgöras med ledning av omständigheterna i det enskilda fallet. Att en person på mäklarens uppdrag t. ex. svarar för visningen av en fastighet torde inte böra medföra att lagen blir tillämplig. Om å andra sidan mäklaren endast formellt svarar för förmedlingen men arbetsuppgifterna i praktiken utförs av en annan person torde bedömningen böra bli annorlunda. Av betydelse är också hur ombudet marknadsför sin verksamhet. Om en person erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare bör lagen anses tillämplig även om han i praktiken endast uppträder som ombud för mäklaren och utför blott en del av de arbetsuppgifter som är förknippade med förmedlingsuppdraget. I sammanhanget vill utskottet vidare framhålla att den omständigheten att en mäklare låter en annan person utföra vissa av sina uppgifter inte föranleder någon begränsning av mäklarens ansvar för uppdragets utförande.

*Vissa frågor rörande de civilrättsliga reglerna*

Enligt lagförslaget skall mäklaren i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det ge köpare och säljare råd och upplysningar som de behöver om fastigheten och om 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 och för att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten (10 §). Mäklaren är vidare skyldig att kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka in-teckningar och rättigheter som belastar den (11 §). I mäklarens uppgifter ingår också att om en konsument köper en fastighet för huvudsakligen enskilt bruk tillhandahålla denne en skriftlig beskrivning av fastigheten och en beräkning av köparens boendekostnader (12 §).

I motion 1983/84:10 (c) yrkas att lagförslaget skall kompletteras med en bestämmelse om att mäklaren är skyldig att upplysa säljare och köpare om de plan-, byggnads- och hälsovårdsbestämmelser som kan bedömas väsentligen inskränka en köpares nytta och användning av fastigheten. Motionärerna hänvisar till att småhusköpkommittén i sitt betänkande föreslagit en sådan bestämmelse. Enligt motionärerna är det synnerligen viktigt att köparen får kännedom om eventuella inskränkningar i hans rådighet över fastigheten.

Enligt utskottets mening är det tillfredsställande att mäklarens skyldigheter mot säljaren och köparen nu föreslås bli närmare reglerade i lag. När det gäller mäklarens undersöknings- och upplysningsplikt beträffande fastigheten anser utskottet att mäklaren såsom f. n. anses gälla bör vara skyldig kontrollera ägar- och in-teckningsförhållanden. I fråga om fastighetens storlek och skick bör däremot mäklaren inte ha någon mera långtgående undersökningsplikt. Som framhålls i propositionen bör det dock åläggas mäklaren 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. Detsamma bör i princip gälla brister som mäklaren kan konstatera redan vid en ytlig undersökning av fastigheten. Mäklaren bör vidare ha en principiell skyldighet att upplysa om fel som mäklaren annars med hänsyn till omständigheterna kan ha haft en särskild anledning att misstänka.

Vad gäller det av motionärerna aktualiserade spörsmålet om upplysningsplikt beträffande s. k. *rådighetsfel*, dvs. fel som avser inskränkningar i möjligheterna att disponera över fastigheterna, anser utskottet att det givetvis är av stor betydelse för köparen att få upplysningar i detta avseende. Enligt utskottets mening skulle det emellertid – på samma sätt som när det gäller brister i fastighetens skick – föra för långt att ålägga mäklaren en undersökningsplikt beträffande rådighetsfel. Som framhålls av departementschefen bör mäklarens verksamhet i förevarande hänseende i stället inriktas på att se till att säljaren lämnar alla tillgängliga upplysningar av betydelse till köparen. Har mäklaren genom säljaren eller på annat sätt fått kännedom om förhållanden som inskränker rådigheten över fastigheten bör

han självfallet upplysa köparen om förhållandena. Utskottet vill också framhålla att mäklaren på köparens begäran bör ge anvisningar om vart köparen kan vända sig för att få upplysningar om planbestämmelser m. m. På grund av det anförda anser utskottet att motion 10 bör avslås.

Som tidigare redovisats ingår det i mäklarens skyldigheter att i konsumentförhållanden tillhandahålla köparen en beräkning av dennes boendekostnader. Beräkningen skall göras med utgångspunkt i den aktuella köparens förhållanden och bygga på bl. a. dennes inkomster och skattesats. Bestämmelsen är tvingande och köparen kan alltså i princip inte avstå från sin rätt till en *boendekostnadskalkyl*.

Enligt utskottets mening är det självfallet av värde för en presumtiv köpare att få en beräkning av sina blivande boendekostnader och utskottet har i och för sig inte någon erinran mot den föreslagna bestämmelsen. Utskottet vill emellertid framhålla att det kan finnas fall då det inte skäligen kan begäras av mäklaren att han skall fullgöra sitt åliggande. Exempelvis kan köparen förklara att han inte vill ha någon boendekostnadskalkyl eller också kan köparen vägra att lämna de uppgifter som mäklaren behöver för att kunna göra kalkylen. Enligt utskottets mening skulle det föra för långt om mäklaren i sådana fall skulle bli skadeståndsskyldig. Ett eventuellt skadeståndskrav från köparen som baseras på att mäklaren inte iakttagit sin skyldighet att göra en boendekostnadskalkyl bör därför regelmässigt inte tillgodoses i sådana fall. Viktigt är emellertid att mäklaren verkligen kan styrka att hans underlåtenhet att upprätta en boendekalkyl orsakats av köparens beteende. Han bör därför på något lämpligt sätt skaffa sig en skriftlig förklaring från köparen. I sammanhanget vill utskottet understryka att denna möjlighet självfallet inte får utnyttjas så att mäklarna tar initiativ till att köparna skall avstå från sin rätt till kostnadskalkyl.

Med det anförda godtar utskottet de föreslagna reglerna om mäklarens skyldigheter.

Som inledningsvis påpekats omfattar den föreslagna lagstiftningen endast fysiska personer som är verksamma som fastighetsmäklare. Juridiska personer får enligt lagen inte förmedla fastigheter m. m. För mäklar företag innebär detta att det är de anställda mäklarna som skall registreras och att det är de anställda som personligen har rättigheter och skyldigheter gentemot säljaren och köparen. Mäklar företagets roll i sammanhanget inskränker sig huvudsakligen till att vara arbetsgivarens. Som framhålls i propositionen blir en hänvändelse till ett företag med begäran om hjälp vid en fastighetsaffär efter lagens ikraftträdande närmast att uppfatta som ett uppdrag till företaget att anvisa kunden en fastighetsmäklare. Det verkliga mäklaruppdraget kommer att avse den eller de personer som för uppdragsgivarens räkning faktiskt utför mäklarsysslan.

Med utgångspunkt i att det endast är fysiska personer som lagen gäller föreslås i propositionen att fastighetsmäklarna skall vara personligen *skadeståndsansvariga* när de åsidosätter sina förpliktelser enligt lagen.

Denna personliga ansvarighet skall täckas av en ansvarsförsäkring, dock högst till ett belopp av 500 000 kr. för varje skadefall. Vid skadestånd som utgår med högre belopp än 500 000 kr. får mäklaren alltså själv stå för vad som inte täcks av försäkringen.

Som utskottet tidigare berört är det inte ovanligt att fastighetsmäklare är anställda i ett mäklarföretag. En arbetsgivare är enligt skadeståndslagen (1972:207) skyldig att ersätta person- eller sakskador som hans anställda vållar genom fel eller försummelser i tjänsten. Detsamma gäller då arbetstagaren i tjänsten vållar ren förmögenhetsskada genom brott. Med ren förmögenhetsskada avses i skadeståndslagen ekonomisk skada som uppkommer utan samband med att köparen lider person- eller sakskada, dvs. i allt väsentligt sådana skador för vilka en fastighetsmäklare skall svara för enligt den nya lagen. Arbetstagare är ansvarig för skada som han vållar genom fel eller försummelse i tjänsten endast om det föreligger synnerliga skäl. Regeln gäller oavsett om det är den skadelidande som vänder sig direkt mot arbetstagaren med ersättningskrav eller om det är arbetsgivaren som gör sin regressrätt gällande. Bestämmelserna i skadeståndslagen skall tillämpas såvida inte annat är särskilt föreskrivet eller i övrigt följer av regler om skadestånd i avtalsförhållanden. I den nu aktuella propositionen berörs inte frågan hur skadeståndsregeln i lagen om fastighetsmäklare förhåller sig till skadeståndslagens bestämmelser om arbetsgivares och arbetstagares skadeståndsskyldighet.

Enligt utskottets mening torde det stå klart att i de fall en anställd fastighetsmäklare vållar en skada i tjänsten beträffande vilken bestämmelsen i lagen om fastighetsmäklare inte är tillämplig skall skadeståndslagen gälla fullt ut, dvs. arbetsgivaren blir skadeståndsskyldig medan något ansvar för arbetstagaren uppkommer först om det finns synnerliga skäl. I fråga om skador som omfattas av den nya lagen torde det vidare vara klart att skadeståndsregeln i den lagen träder i stället för skadeståndslagens allmänna bestämmelse om arbetstagares skadeståndsansvar. Detta innebär att en arbetstagare, som åsidosätter sina skyldigheter som fastighetsmäklare, till skillnad från andra anställda svarar fullt ut för skador som han vållar uppsåtligen eller genom vårdslöshet. Enligt utskottets mening är en sådan ordning försvarlig med hänsyn till att det skall finnas en försäkring som täcker skadeståndsskyldigheten.

När det gäller arbetsgivarens ansvar för skador som omfattas av fastighetsmäklarlagen är läget mera komplicerat. Övervägande skäl talar emellertid för att den nya lagen inte bör medföra någon begränsning av arbetsgivarens ansvar enligt skadeståndslagen. Detta innebär att arbetsgivaren blir ansvarig för ren förmögenhetsskada som orsakas genom brott av arbetstagaren. Huruvida arbetsgivaren i vidare mån bör svara för förmögenhetsskador får enligt utskottets mening avgöras enligt kontraktsrättsliga regler. Utskottet vill härvidlag peka på att i kontraktsförhållanden arbetsgivaren i allmänhet svarar för förmögenhetsskador som vållas av hans

anställda. I vad mån ett avtalsförhållande kan uppkomma mellan arbetsgivaren och mäklarens kund trots att lagens bestämmelser endast avser den anställde mäklaren personligen får överlämnas till rättstillämpningen. Enligt utskottets mening torde man emellertid enligt allmänna skadeståndsrättsliga grundsatser kunna konstruera ett ansvar för arbetsgivaren när hos honom anställda mäklare vållar kunderna skador. Detta gäller särskilt i sådana fall då arbetsgivaren anvisat köparen eller säljaren en mäklare och denne sedan inte uppfyller de krav som kan ställas. När det gäller frågan om arbetsgivarens ansvar vill utskottet vidare framhålla att det inte bara är i förhållandet till uppdragsgivaren som arbetsgivaren kan ha ett kontraktsrättsligt ansvar. Även gentemot uppdragsgivarens motpart, dvs. i allmänhet köparen, torde ett avtalsliknande förhållande kunna uppkomma som kan medföra ett ansvar för arbetsgivaren.

Att arbetsgivaren således vid sidan av mäklaren kan ha att svara för skador som denne vållar vid utförande av sitt uppdrag tillgodoser enligt utskottets mening köparens och säljarens intressen och torde inte innebära någon avvikelse från vad som f. n. anses gälla. Utskottet vill framhålla att arbetsgivarens ansvar för sina anställda mäklares handlande sällan torde aktualiseras eftersom ersättningen i allmänhet kan utgå ur mäklarens ansvarsförsäkring. I de fall då försäkringen inte fullt täcker skadeståndsskyldigheten eller då försäkring av olika anledningar saknas är det däremot av betydelse för den skadelidande att han kan vända sig mot både mäklaren och dennes arbetsgivare med sina anspråk.

### *Övrigt*

Utöver vad utskottet ovan anfört föranleder propositionen och motionerna inte några uttalanden från utskottets sida. Utskottet vill dock understryka vikten av att regeringen med uppmärksamhet följer tillämpningen av den nya lagen. Särskilt bör därvid uppmärksammas kravet på ansvarsförsäkring. Enligt utskottets mening är det nämligen angeläget att försäkringspremierna inte blir så höga att konsumenternas kostnader för anlåtande av fastighetsmäklare stiger avsevärt. Det är också viktigt att försäkringsbolagen verkligen tillhandahåller kunniga och kompetenta personer en tillfredsställande försäkring så att ingen av endast denna orsak utestängs från mäklarbranschen.

### *Utskottets hemställan*

Utskottet hemställer

1. *beträffande avslag på proposition 1983/84:16*  
att riksdagen avslår motionerna 1983/84:6 och 1983/84:8,
2. *beträffande näringsrättsliga regler*  
att riksdagen med avslag på motion 1982/83:494, motion

1983/84:7 yrkande 1 och motion 1983/84:9 antar det i propositionen framlagda förslaget till lag om fastighetsmäklare såvitt avser 4–8 §§,

3. beträffande *frivillig auktorisation av fastighetsmäklare* att riksdagen avslår motion 1983/84:7 yrkande 2,
4. beträffande *förmedling av bostadsrättsupplåtelse* att riksdagen antar 2 § förslag till lag om fastighetsmäklare med den ändringen att paragrafen erhåller i bilaga 3 som utskottets förslag betecknade lydelse,
5. beträffande *fastighetsmäklarens upplysningskyldighet* att riksdagen med avslag på motion 1983/84:10 antar 11 § förslaget till lag om fastighetsmäklare,
6. beträffande *lagförslaget i övrigt* att riksdagen antar förslaget till lag om fastighetsmäklare i den mån det inte omfattas av vad utskottet hemställt under 2, 4 och 5.

Stockholm den 8 december 1983

På lagutskottets vägnar  
PER-OLOF STRINDBERG

*Närvarande:* Per-Olof Strindberg (m), Lennart Andersson (s), Stig Olsson (s), Martin Olsson (c), Elvy Nilsson (s), Mona Saint Cyr (m), Arne Andersson i Gamleby (s), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Owe Andréasson (s), Stig Gustafsson (s), Sigvard Persson (c), Per Israelsson (vpk), Inga-Britt Johansson (s) och Sten Andersson i Malmö (m).

### Reservation

Per-Olof Strindberg (m), Martin Olsson (c), Mona Saint Cyr (m), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Sigvard Persson (c) och Sten Andersson i Malmö (m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 3 med "Utskottet vill" och slutar på s. 14 med "från mäklarbranschen" bort ha följande lydelse.

Den föreslagna näringsrättsliga regleringen kritiseras även i motionerna 1983/84:7 (c) och 1983/84:9 (m).

Motionärerna i motion 7 framhåller att det är angeläget att principen om fri etableringsrätt inte i onödan tröds för när. Vidare påpekas att den föreslagna regleringen kommer att medföra en ökad byråkratisering, något som allmänt

sett inte är önskvärt. Enligt motionärerna kommer härtill att förslaget medför en ytterligare belastning på länsstyrelsernas redan hårt ansträngda resurser. Mot förslaget talar vidare såväl serviceskäl som konkurrensskäl. Motionärerna framhåller att det i glesbygderna är vanligt att en och samma person har hand om olika uppgifter med juridisk anknytning, t. ex. bouppteckningar, auktionsverksamhet och fastighetsförmedling. Ofta har uppdragen nära samband med varandra och det är en fördel för konsumenten att låta samma person sköta allt. Den som på detta sätt anlitas saknar ofta den formella kompetens som skall krävas enligt lagförslaget men kan ändå vara väl skickad att utföra sitt uppdrag. Förslaget kommer enligt motionärerna att innebära en begränsning av kretsen som kan förmedla fastighetsöverlåtelser och därmed att bli till nackdel för glesbygdsbefolkningen. När det gäller konkurrensskäl påpekar motionärerna att en begränsning av etableringsfriheten kan verka konkurrenshämmande. Motionärerna anser att konkurrensen bör främjas så att en från konsumentsynpunkt gynnsammare prisbildning uppnås. Det sagda gäller inte minst mäklarbranschen där priskonkurrensen redan i dag är alltför liten. Enligt motionärerna bör nuvarande system med frivillig auktorisation behållas. Systemet ger möjlighet för konsumenten att välja en mäklare som han vet är kompetent och har erforderlig ansvarsförsäkring. Motionärerna anser att regeringen bör framlägga ett förslag om införande av de nuvarande bestämmelserna om frivillig auktorisation i lagen om fastighetsmäklare.

Även i motion 9 framhålls att propositionen innebär en inskränkning av näringsfriheten som inte bör genomföras utan mycket starka skäl. Några sådana skäl har emellertid icke redovisats, framhåller motionärerna, som anser att gällande ordning är fullt tillfredsställande från den enskildes synpunkt. Flertalet fastighetsaffärer sker i dag genom mäklare som är medlemmar i branschorganisation. Motionärerna påpekar dock att det kan framstå som rimligt att mäklare har ansvarsförsäkring som ger kunden och andra ett skydd mot fel och försummelser i mäklarverksamheten. Innan man vidtar några lagstiftningsåtgärder beträffande ansvarsförsäkring bör mäklarorganisationerna emellertid få tillfälle att själva lösa försäkringsfrågan. Motionärerna framhåller vidare att den föreslagna etableringskontrollen – uppställande av skråtvång – begränsar den fria konkurrensen och motverkar en god prisutveckling. En ytterligare nackdel med förslaget är att det finns risk för olikheter i rättstillämpningen. I motionen påpekas avslutningsvis att småhusköpskommittén enhälligt avvisade tanken på ett obligatoriskt auktorisationssystem.

I motionerna 7, yrkande 1, och 9 yrkas avslag på propositionen såvitt avser reglerna om registrering. I motion 7, yrkande 2, begärs vidare att riksdagen som sin mening skall ge regeringen till känna vad som anförs i motionen om frivillig auktorisation.

Lagutskottet vill för sin del framhålla att en fastighetsöverlåtelse som regel har stor ekonomisk betydelse för både säljaren och köparen. Det sagda gäller

inte minst vid köp av småhus. I dagligt tal brukar man säga att den som förvärvar en villa eller ett radhus gör sitt livs mest betydelsefulla affär. Samtidigt förhåller det sig så att privatpersoner som köper eller säljer fastigheter ofta saknar eller har endast begränsade kunskaper om vad som bör iaktas när en fastighet överlåts. Både köparen och säljaren är därför i behov av sakkunnig hjälp med affärens genomförande. De som yrkesmässigt förmedlar fastighetsöverlåtelser spelar således en viktig roll i samhället. Vad ovan sagts om fastighetsköpen och mäklarnas verksamhet gäller i stor utsträckning också då bostadsrätter och andra nyttjanderätter överlåts.

Som utskottet tidigare berört saknas särskilda civilrättsliga regler om fastighetsmäklares verksamhet. Betydelsen av att sådana regler saknas skall dock ej överdrivas. I praxis har nämligen utbildats ett normsystem som till stor del stått förebild för de nu föreslagna bestämmelserna inom det civilrättsliga området.

Med hänvisning till det anförda anser utskottet således att det finns skäl för särskild lagstiftning beträffande fastighetsmäklarnas verksamhet.

Som framgår av redogörelsen ovan innebär propositionen både en obligatorisk auktorisation och en civilrättslig reglering av själva mäklarverksamheten. I förstnämnda avseende vill utskottet hänvisa till den avvikande mening som fogats till näringsutskottets yttrande av det utskottets borgerliga ledamöter och som går ut på att kravet på registrering utgör en omotiverad inskränkning i näringsfriheten. De föreslagna bestämmelserna är i flera avseenden vaga och ägnade att skapa osäkerhet hos dem som bedriver fastighetsmäklari eller därmed besläktad verksamhet. Vidare påpekas att samtidigt med att registreringen införs det väl etablerade systemet med frivillig auktorisation skall försvinna. En tungt vägande invändning mot propositionen är att registreringen och den därmed sammankopplade tillsynen inte kan göras effektiv utan att avsevärda personalresurser tas i anspråk. Ett sådant ianspråktagande avses ske i ett statsfinansiellt läge då stora besparingar måste genomföras på andra områden. I den avvikande meningen framhålls att riksdagen bör avslå propositionen såvitt den går ut på en näringsrättslig reglering av fastighetsmäklarbranschen.

Lagutskottet delar den uppfattning som kommit till uttryck i den avvikande meningen och ansluter sig således till den kritik mot lagförslagets *näringsrättsliga regler* som framförs i motionerna 6–9. Lagutskottet vill särskilt understryka att den föreslagna etableringskontrollen är ägnad att motverka fri konkurrens inom mäklarbranschen och därmed – till skada för konsumenten – förhindra en gynnsam prisutveckling när det gäller mäklartjänster och att många personer som i dag bistår befolkningen i glesbygderna med fastighetsförmedling och andra tjänster inte kommer att kunna fortsätta med sin verksamhet.

Enligt utskottets mening finns det således starka principiella skäl som talar mot de föreslagna näringsrättsliga reglerna. Utskottet vill vidare peka på att dessa bestämmelser även i sig är otillfredsställande. Sålunda visar de

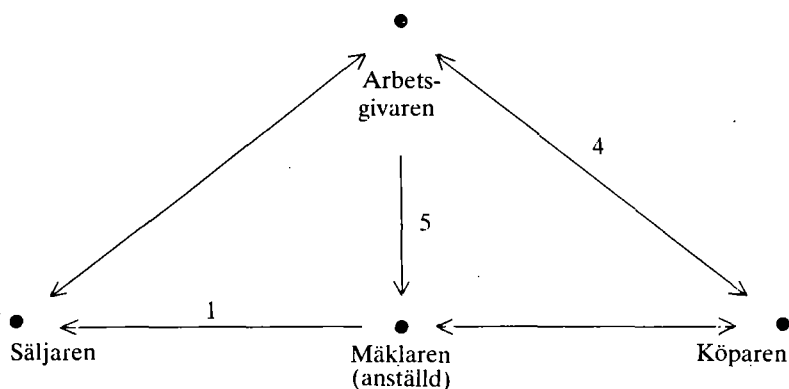
skrivelser som inkommit från HSB:s Riksförbund, Riksbyggen och Svenska Sparbankernas Fastighetsbyrå AB att lagförslaget ger upphov till olika gränsdragningsproblem och praktiska svårigheter vilka inte närmare analyserats i propositionen. HSB och Riksbyggen har påpekat att organisationernas förmedling av bostadsrättsupplåtelser kommer att omfattas av lagen och begärt att de skall undantas från lagens tillämpningsområde. Det finns också särskilt anledning att påpeka, att kravet att mäklaren skall ha en ansvarsförsäkring för att få bli registrerad inte motsvaras av någon skyldighet för försäkringsbolagen att tillhandahålla en sådan försäkring. Några garantier för att försäkringsbranschen ändå skall försäkra mäklarna ges inte i propositionen. Enligt utskottets mening innebär den föreslagna ordningen att försäkringsbolagen i praktiken kan utöva en viss etableringskontroll genom att vägra att ge kunniga och kompetenta personer försäkring.

Sammanfattningsvis avvisar utskottet alltså de föreslagna näringsrättsliga reglerna om fastighetsmäklare. Utskottet har däremot som framgått i och för sig inte något att erinra mot att man inför *civilrättsliga* regler om mäklarverksamheten. När det gäller lagförslaget i denna del vill utskottet emellertid till en början framhålla att de föreslagna civilrättsliga reglerna har visst samband med de näringsrättsliga. Sålunda bygger den skadeståndsrättsliga regleringen på att fastighetsmäklaren skall ha en ansvarsförsäkring. Enligt utskottets mening är det därför tvivelaktigt, om riksdagen kan anta enbart de civilrättsliga reglerna. Som utskottet kommer att beröra senare skulle nämligen en sådan lagstiftning bli till nackdel för mäklare som är anställda.

Härtill kommer att de rättsliga konsekvenserna av de civilrättsliga bestämmelserna är svåra att överblicka. I propositionen har inte gjorts någon närmare analys av de olika problem som kan uppkomma i tillämpningen. Detta framstår så mycket märkligare som propositionens förslag i viktiga avseenden avviker från småhusköpkommitténs och remissinstanserna därför inte haft tillfälle att uttala sig om de speciella komplikationer som kan uppstå. Utskottet vill i förevarande sammanhang särskilt peka på den *skadeståndsrättsliga regleringen*. I propositionen föreslås att en fastighetsmäklare skall vara personligen skadeståndsansvarig när han åsidosätter sina förpliktelser enligt fastighetsmäklarlagen. Denna personliga ansvarighet skall täckas av en ansvarsförsäkring, dock högst till ett belopp av 500 000 kr. för varje skadefall. Vid skadestånd som utgår med högre belopp än 500 000 kr. eller då försäkringen inte gäller får mäklaren alltså själv stå för vad som inte täcks av försäkringen. Som utskottet tidigare berört är det inte ovanligt att fastighetsmäklare är *anställda* i ett mäklarföretag. En arbetsgivare är enligt skadeståndslagen (1972:207) skyldig att ersätta person- eller sakskador som hans anställda vållar genom fel eller försummelser i tjänsten. Detsamma gäller då arbetstagaren i tjänsten vållar ren förmögenhetsskada genom brott. Med ren förmögenhetsskada avses i skadeståndslagen ekonomisk skada som uppkommer utan samband med att köparen lider person- eller sakskada, dvs.

i allt väsentligt sådana skador för vilka en fastighetsmäklare skall svara enligt den nya lagen. Arbetstagare är för sin del däremot ansvarig för skada som han vållar genom fel eller försummelse i tjänsten endast om det föreligger synnerliga skäl. Regeln gäller oavsett om det är den skadelidande som vänder sig direkt mot arbetstagaren med ersättningskrav eller om det är arbetsgivaren som gör sin regressrätt gällande. Bestämmelserna i skadeståndslagen skall tillämpas, såvida inte annat är särskilt föreskrivet eller i övrigt följer av regler om skadestånd i avtalsförhållanden. I den nu aktuella propositionen berörs över huvud taget inte frågan hur skadeståndsregeln i lagen om fastighetsmäklare förhåller sig till skadeståndslagens bestämmelser om arbetsgivares och arbetstagares skadeståndsskyldighet och till allmänna kontraktsrättsliga regler om arbetsgivarens ansvar för skador som vållas av hans anställda. Uttalanden i propositionen (s. 63 och 64) synes böra tolkas så att skadeståndslagens bestämmelser över huvud taget inte blir tillämpliga. Enligt vad utskottet inhämtat från justitiedepartementet är emellertid avsikten att skadeståndslagens regel om arbetsgivarens ansvar skall gälla. I avsaknad av närmare motivuttalanden på denna punkt måste stor osäkerhet anses råda om och i vad mån arbetsgivaren vid sidan av mäklaren avses ha något ansvar för de skador som omfattas av fastighetsmäklarlagen.

Det ovan behandlade rättsliga spörsmålet kan *åskådliggöras* genom följande enkla figur.



Propositionens lagtext upptar de rättsliga relationer som betecknas med siffrorna 1 och 2. Övriga relationer – alltså förhållandet mellan mäklarens arbetsgivare, å ena sidan, och säljaren, köparen och mäklaren själv, å andra sidan – har över huvud taget ej uppmärksammats i lagtexten. Som framhållits ovan föreligger f. ö. motstridiga uppgifter från departementets sida, huruvida i situationerna 3–5 skadeståndslagen skall gälla jämsides med den föreslagna lagen om fastighetsmäklare eller icke.

En annan fråga som lämnats öppen i propositionen är hur skadeståndet skall beräknas vid de olika typerna av fel och försummelse, t. ex. då mäklaren bryter mot bestämmelsen om boendekostnadskalkyl. Vissa oklarheter vidlåder också lagförslaget när det gäller förhållandet mellan

mäklarens ansvar för faktiska fel i fastigheten och säljarens ansvar härför enligt jordabalken.

Enligt utskottets mening vidlades de civilrättsliga reglerna av så många oklarheter i väsentliga avscenden att förslaget inte utan ytterligare överväganden bör läggas till grund för lagstiftning.

Sammanfattningsvis anser således utskottet att propositionen i sin helhet bör avslås. Ställningstagandet innebär att utskottet tillstyrker bifall till motionerna 6 och 8 och att yrkandena i motionerna 7 och 9 om avslag på de näringsrättsliga reglerna därmed också tillgodoses. Genom att det nuvarande frivilliga auktorisationssystemet skall bestå tillgodoses också yrkande 2 i motion 7. Ställningstagandet föranleder vidare att motion 1982/83:494 (s) vari yrkas införande av ett obligatoriskt auktorisationssystem och motion 1983/84:10 (c) vari begärs att en utvidgning av mäklarens upplysningsplikt bör avslås.

*dels* att utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

Utskottet hemställer

att riksdagen med bifall till motionerna 1983/84:6 och 1983/84:8 och med anledning av motionerna 1983/84:7 och 1983/84:9 samt med avslag på motionerna 1982/83:494 och 1983/84:10 avslår proposition 1983/84:16.

**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 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 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.

## Näringsutskottets yttrande

### 1983/84:3 y

#### om fastighetsmäklare (prop. 1983/84:16)

#### *Till lagutskottet*

Lagutskottet har anmodat näringsutskottet att yttra sig över proposition 1983/84:16 om fastighetsmäklare jämte motioner, allt i de delar som avser näringsrättsliga frågor.

I propositionen framlägger regeringen förslag till en lag om fastighetsmäklare. Av de fem motioner som har väckts med anledning av propositionen tar näringsutskottet här upp fyra, nämligen motionerna

1983/84:6 av Christer Eirefelt (fp) och Hugo Bergdahl (fp), vari hemställs att riksdagen avslår propositionen,

1983/84:7 av Bertil Fiskesjö m. fl. (c), vari hemställs att riksdagen

1. avslår propositionen såvitt avser reglerna om registrering av fastighetsmäklare,

2. som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om frivillig auktorisation,

1983/84:8 av Nic Grönvall (m), vari hemställs att riksdagen avslår propositionen,

1983/84:9 av Bertil Lidgard m. fl. (m), vari hemställs att riksdagen avslår propositionen i vad därigenom uppställs krav på registrering såsom villkor för att vara fastighetsmäklare.

I motion 1982/83:494 av Margareta Persson (s) och Monica Andersson (s), vilken väcktes under allmänna motionstiden och har hänvisats till näringsutskottet, hemställs att riksdagen hos regeringen hemställer om [förslag till] en lagstiftning för att införa obligatorisk auktorisation av fastighetsmäklare. Under förutsättning av lagutskottets medgivande överlämnar näringsutskottet denna motion till lagutskottet med det yttrande som avges i det följande.

F. n. beräknas ca 2 000 mäklare bedriva sådan verksamhet som omfattas av lagförslaget i propositionen. Av dessa är ca 600 auktoriserade av handelskammare. Auktorisationen är så till vida en statlig angelägenhet som den baseras på en av Kungl. Maj:t utfärdad kungörelse (1947:336) om auktorisation av fastighetsmäklare. Någon särskild kontroll i övrigt över denna yrkesgrupp utövar staten icke. För auktorisation gäller vissa krav på bl. a. utbildning, praktisk erfarenhet och innehav av ansvarsförsäkring. Ett stort antal mäklare är, även om de uppfyller de krav som kungörelsen anger, förhindrade att erhålla auktorisation till följd av att handelskamrarna ytterligare brukar kräva att mäklaren skall ha en fri och obunden ställning.

Anställda vid bankägda eller på annat sätt bankanknutna företag, vilka svarar för en stor del av fastighetsförmedlingen i landet, hör till dem som undantas genom detta speciella krav.

Den föreslagna lagen om fastighetsmäklare har två huvuddelar, en näringsrättslig med rubriken Registrering av fastighetsmäklare och en civilrättslig med rubriken Fastighetsmäklarens uppdrag. Gemensamma för dessa är de inledande bestämmelserna, som främst innehåller en definition av begreppet fastighetsmäklare. Enligt denna skall med fastighetsmäklare avses de fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter och vissa andra objekt, bl. a. bostadsrätter och hyresrätter. Det krav på registrering och därmed på uppfyllande av vissa särskilda villkor som den föreslagna lagen uppställer är alltså riktat mot de individer som utövar sådan verksamhet, icke mot företag som dessa individer kan vara knutna till. Kravet skall dock inte gälla i fråga om advokater och sådana fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter.

Det skall ankomma på regeringen eller en av den utsedd myndighet att meddela närmare föreskrifter om villkoren för och förfarandet vid registrering. Lagförslaget upptar fyra punkter med krav på den som skall bli registrerad. Han måste givetvis vara myndig och ej försatt i konkurs. Han skall ha försäkring som täcker skadeståndsskyldighet intill 500 000 kr. för varje skadefall som kan drabba honom om han åsidosätter vissa åligganden gentemot köpare eller säljare. Vidare skall han dels ha tillfredsställande utbildning, dels i övrigt bedömas lämplig som fastighetsmäklare. Registreringsmyndighet skall vara länsstyrelsen, vars beslut får överklagas till kammarrätten. Länsstyrelsen skall kunna utfärda vitesföreläggande för den "som yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara registrerad" (8 §). Det bör noteras att denna formulering öppnar möjlighet att rikta vitesföreläggande inte bara mot fysisk utan även mot juridisk person.

Till grund för regeringens förslag ligger ett betänkande (SOU 1981:102) av småhusköpkommittén, vars uppgift var att verkställa utredning om förbättrat konsumentskydd vid förvärv av småhus m. m. Kommittén ansåg dock inte att några villkor i fråga om utbildning och lämplighet skulle ställas upp utan hade innehav av ansvarsförsäkring som huvudsakligt krav på fastighetsmäklarna. Ett motiv för införande av utbildnings- och lämplighetskraven är försäkringstekniskt – det skulle utan sådana krav vara osäkert om försäkringsbolagen kan erbjuda samtliga fastighetsmäklare försäkring på rimliga villkor. Utan en samhällelig kompetensprövning skulle försäkringsbolagen kunna finna sig föranlåtna att genomföra en sådan prövning i egen regi. Regeringens primära skäl för det föreslagna systemet är emellertid att det bör skapas hinder mot att personer som är mindre lämpade för yrket etablerar sig som mäklare. Den nuvarande ordningen betecknas i propositionen som särskilt betänklig med tanke på mäklarnas ansvarsfulla uppgift gentemot de köpare och säljare som anlitar dem.

Som normerande för utbildningskravet nämns i propositionen fordringar-

na enligt läroplanen för nu förekommande kurser med en omfattning av 340 lektionstimmar. Kravet på lämplighet avser inte fallenhet för mäklarsysslan, anförs det, utan i stället att mäklaren är en redbar och seriös yrkesutövare. Det förutsätts att registreringsmyndigheten inte skall göra några mera ingående efterforskningar. Lämplighetskravets främsta effekt skall i stället vara att det ger myndigheten möjlighet att återkalla registreringen för en mäklare som genom misskötsel visar sig olämplig att utöva sitt yrke.

Den nuvarande ordningen med författningsreglerad auktorisation av fastighetsmäklare skall enligt regeringens förslag upphöra. Väsentliga skillnader mellan denna ordning och den nu föreslagna registreringen är att den senare icke är förenad med krav på yrkeserfarenhet och på fri och obunden ställning. Mäklarorganisationerna blir emellertid oförhindrade att i fortsättningen uppställa egna, mera långtgående krav på medlemmarna.

Det önskemål om ett förslag rörande obligatorisk auktorisation av fastighetsmäklare som framförs i motion 1982/83:494 (s) tillgodoses delvis genom den proposition som nu föreligger. Regeringens lagförslag är mindre långtgående än det som efterlyses i denna motion. Propositionen har emellertid inte föranlett något motionsyrkande om en mera vittsyftande reglering. Motion 1982/83:494 (s) bör i nuvarande läge lämnas utan åtgärd.

Av de övriga motionerna i ämnet går två, 1983/84:6 (fp) och 1983/84:8 (m), ut på att propositionen skall avslås i sin helhet. I de båda återstående, 1983/84:7 (c) och 1983/84:9 (m), gäller avslagsyrkandet endast kravet på registrering för verksamhet som fastighetsmäklare, medan de civilrättsliga reglerna godtas. Såvitt gäller frågan om en näringsrättslig reglering av fastighetsmäklarbranschen har de fyra motionerna sålunda samma innebörd. En av dem, 1983/84:7 (c), innehåller emellertid ett kompletterande yrkande om att det nuvarande systemet med frivillig auktorisation skall bibehållas och bestämmelserna därom införas i den nya lag med civilrättsliga regler om fastighetsmäklare som motionärerna förespråkar.

Ett gemensamt argument i de fyra senast nämnda motionerna är att kravet på registrering inskränker näringsfriheten och därmed den fria konkurrensen på ett olyckligt sätt. Det är till fyllest med den självsanering som branschorganisationen medverkar till, sägs det i motion 1983/84:6 (fp). De föreslagna lagreglerna betecknas i motion 1983/84:8 (m) som mycket vagt formulerade; detta skulle bl. a. gälla kriterierna för bedömning av en person såsom "i övrigt" lämplig som fastighetsmäklare (5§). I motionerna 1983/84:6 (fp) och 1983/84:7 (c) talas om att registreringen skulle föra med sig byråkrati och ökade kostnader. Hur kommer kontrollen att ske, frågar man i den förra motionen. Och i den senare hävdas att länsstyrelserna redan nu inte har resurser att tillämpa alla de lagar som lägger ansvar på dem. Ett kompletterande skäl är i denna motion att det i glesbygden finns personer som ägnar sig åt fastighetsmäkleri jämte annan juridiskt inriktad uppdragsverksamhet utan att ha den formella kompetens som propositionen förutsätter. Det ligger,

menar motionärerna, i konsumenternas intresse att en sådan kombinerad verksamhet inte förhindras.

Näringsutskottet anser att det finns starka skäl för en statlig reglering av fastighetsmäklarverksamheten. Den ordning som skapas enligt regeringens förslag synes lämpligt avvägd. Det bör understrykas att den icke innebär någon etableringskontroll i form av en kvantitativ begränsning av tillträdet till branschen. I kvalitativt hänseende är kravet på tillfredsställande utbildning centralt. Det utgör, som har antytts i det föregående, en förutsättning för att en tillfredsställande försäkringsstandard – angelägen för konsumenterna – skall kunna upprätthållas inom branschen på rimliga villkor. Kravet på lämplighet har, såsom framhålls i propositionen, sin största betydelse som grund för ingripanden mot misskötsamma fastighetsmäklare. Kritiken i motion 1983/84:8 (m) mot kriteriet "i övrigt" lämplig i 5 § ter sig ogrundad. Specialmotiveringen till paragrafen (s. 31) skapar erforderlig klarhet om kriteriets innebörd. Genom att registreringen och den därmed sammanhängande tillsynen blir en uppgift för länsstyrelserna vinnas en närhet mellan kontrollmyndigheten och vederbörande yrkesutövare som bör kunna bidra till att kontrollsystemet blir smidigt och effektivt. Näringsutskottet avvisar sålunda motionärernas invändningar mot lagförslagets näringsrättsliga del och tillstyrker att en registrering av fastighetsmäklare införs enligt regeringens förslag. Utskottet understryker samtidigt vikten av att länsstyrelserna fortlöpande utövar en aktiv tillsyn över fastighetsmäklarna, så att syftet med den föreslagna reformen blir uppfyllt.

Ett bibehållande av det nuvarande systemet med författningsreglerad frivillig auktorisation av fastighetsmäklare är inte förenligt med den ordning som föreslås i propositionen. Det förut nämnda kompletterande yrkandet i motion 1983/84:7 (c) saknar således aktualitet om riksdagen godtar regeringens förslag till lag om fastighetsmäklare.

Näringsutskottet har tagit del av två skrivelser i ärendet vilka har ingivits till lagutskottet.

Svenska sparbankernas fastighetsbyrå AB (SPAFAB) uttrycker farhågor för att fastighetsmäklare som är anställda hos bankanknutna företag och därför inte har kunnat erhålla auktorisation kommer att efter ansökan om registrering utsättas för en kompetensprövning som auktoriserade mäklare med motsvarande utbildning blir befriade från. Enligt propositionen (s. 31) får mäklare som i dag är auktoriserade anses utan vidare uppfylla utbildningskraven. Detsamma borde, menar bolaget, gälla icke auktoriserade mäklare med likvärdig utbildning. Bolaget önskar vidare att det skall klargöras att lokala ombud som bolaget utnyttjar såsom kontaktpersoner vid salubjudande av fastigheter etc. kan fortsätta sin verksamhet utan att bli skyldiga att begära registrering som fastighetsmäklare.

HSB:s riksförbund ek. för. och Svenska riksbyggen förening u.p.a. finner att den föreslagna lagen skulle komma att omfatta även den personal hos

dessa båda kooperativa folkrörelseorganisationer som sysslar enbart med upplåtelse av bostadsrätter. Organisationerna hemställer att lagen om fastighetsmäklare skall utformas så att den inte blir tillämplig på deras upplåtelse av bostadsrätter.

SPAFAB:s farhågor i första punkten i dess framställning synes vara grundade på ett felslut. Det åberopade positiva uttalandet rörande de tidigare auktoriserade fastighetsmäklarna bör inte motsättningsvis tolkas som ett besked om hur registreringsansökningar från andra grupper av fastighetsmäklare kommer att behandlas. Utan att ta ställning i den fråga som SPAFAB har väckt konstaterar näringsutskottet att det är regeringens sak att utfärda tillämpningsföreskrifter som leder till en rättvis och skälig bedömning av de olika kategorier som kommer att söka registrering enligt den nya lagen.

Vad gäller de ombud som SPAFAB också berör hänvisar näringsutskottet till den definition av uttrycket förmedla fastigheter etc. som lämnas i specialmotiveringen till 1 § i lagförslaget (prop. s. 27). Uppenbarligen kan i fastighetsmäklarverksamhet ingå olika arbetsuppgifter som inte behöver utföras av mäklaren själv utan kan överlåtas åt andra. Med den nämnda definitionen torde den som utför enstaka sådana arbetsuppgifter under fastighetsmäklarens tillsyn inte vara att betrakta som fastighetsmäklare. En närmare bedömning av till vilken kategori den av SPAFAB åsyftade verksamheten skall hänföras torde emellertid kräva närmare kännedom om vilka uppgifter som fullgörs i de enskilda fallen.

Vad HSB:s riksförbund och Svenska riksbyggen har anfört motiverar enligt näringsutskottets uppfattning att det i lagen klargörs att den verksamhet till bostadsrättsföreningarnas tjänst som det är fråga om skall vara undantagen från lagens tillämpningsområde. Tekniskt kan detta ske på olika sätt. Näringsutskottet överlämnar åt lagutskottet att, om näringsutskottets ståndpunkt i sakfrågan godtas, föreslå erforderlig ändring i lagtexten.

Stockholm den 22 november 1983

På näringsutskottets vägnar  
NILS ERIK WÅÅG

*Närvarande:* Nils Erik Wååg (s), Tage Sundkvist (c), Lilly Hansson (s), Rune Jonsson (s), Sten Svensson (m), Olof Johansson (c), Wivi-Anne Radesjö (s), Karl-Erik Häll (s), Per Westerberg (m), Christer Eirefelt (fp), Jörn Svensson (vpk), Birgitta Johansson (s), Per-Richard Molén (m), Nic Grönvall (m) och Sylvia Pettersson (s).

### Avvikande mening

Tage Sundkvist (c), Sten Svensson (m), Olof Johansson (c), Per Westerberg (m), Christer Eirefelt (fp), Per-Richard Molén (m) och Nic Grönvall (m) anser att den avslutande delen av yttrandet, fr. o. m. det stycke som börjar med "Näringsutskottets anser", bort ha följande lydelse:

Näringsutskottet ansluter sig till den kritik av lagförslagets näringsrättsliga del som kommer till uttryck i de nu refererade motionerna. Kravet på registrering utgör en omotiverad inskränkning i näringsfriheten. De föreslagna bestämmelserna är i flera avseenden vaga och ägnade att skapa osäkerhet hos dem som bedriver fastighetsmäkleri eller därmed besläktad verksamhet. Samtidigt med att registreringen införs skulle det väl etablerade systemet med frivillig auktorisation försvinna. En tungt vägande invändning är att registreringen och den därmed sammankopplade tillsynen inte kan göras effektiv utan att ta avsevärda personalresurser i anspråk. Detta skulle ske i ett statsfinansiellt läge då stora besparingar måste genomföras på andra områden. Näringsutskottet finner således att riksdagen bör avslå propositionen såvitt den går ut på en näringsrättslig reglering av fastighetsmäklarbranschen. Det nuvarande systemet med författningsreglerad frivillig auktorisation bör enligt utskottets mening bibehållas. Genom att så sker tillgodoses det förut nämnda yrkandet i motion 1983/84:7 (c) såvitt det hänför sig till näringsutskottets beredningsområde.

Näringsutskottet har --- (=utskottet) --- av bostadsrätter.

De framställningar som här har refererats bestyrker ytterligare att regeringens förslag till lag om fastighetsmäklare inte bör antas av riksdagen. SPAFAB:s farhågor i första punkten i dess framställning synes visserligen vara grundade på ett felslut, men de visar samtidigt vilken osäkerhet den föreslagna lagen kan skapa hos dem som berörs av den. I övrigt framgår av skrivelserna att lagförslaget inte är baserat på tillräckligt grundliga överväganden av gränsdragningsproblem och av olika bestämmelsers möjliga konsekvenser. Detta förhållande ger ökad tyngd åt det avslagsyrkande som i första hand motiveras av principiella synpunkter.

**Av utskottet föreslagen ändring i regeringens lagförslag***Regeringens förslag*

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.

*Utskottets förslag*

## 2 §

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

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