

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet åtta motioner som väckts under den allmänna motionstiden år 1998. Två motioner gäller bostadsarrende, två fastighetsmäklare och fastighetsmäklarlagen samt fyra inskrivning av förvärv av fast egendom.

Med anledning av de sistnämnda motionerna förordar utskottet ett tillkännagivande som går ut på att regeringen i lämpligt sammanhang för riksdagen skall redovisa vilka åtgärder som vidtagits i syfte att skapa en säkrare hantering i inskrivningsärenden. Övriga motioner avstyrks.

Till betänkandet har fogats en reservation (m, kd) angående översyn av fastighetsmäklarlagen.

Motionerna

1998/99:L501 av Stig Rindborg (m) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i reglerna för fastighetsöverlåtelse i enlighet med vad som anförts i motionen.

1998/99:L502 av Johan Pehrson och Ulf Nilsson (fp) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts angående förbättrade rutiner vid fastighetsöverlåtelse.

1998/99:L504 av Agne Hansson och Rigmor Ahlstedt (c) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär en översyn av lagstiftningen för att stärka äganderätten i enlighet med vad som anförts i motionen.

1998/99:L505 av Dan Ericsson (kd) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i arrendelagstiftningen i enlighet med vad som anförts i motionen.

1998/99:L507 av Lena Ek och Viviann Gerdin (c) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i JB 19 kap. eller KK 1971:184 med tillämpningsföreskrifter för inskrivningsväsendet enligt jordabalken att inskrivningsmyndighetens arbete förändras så att kontroll av till myndigheten givna uppgifter förstärks.

1998/99:L508 av Tomas Högström (m) vari yrkas

1. att riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag som innebär ökade möjligheter till ändringar av gällande arrendeavtal som är oskäligen i enlighet med vad som anförts i motionen,

2. att riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med förslag om ökade möjligheter att häva sådana arrendeavtal som innebär betydande intrång i fastighetens nyttjande i enlighet med vad som anförts i motionen.

1998/99:L902 av Agne Hansson och Viviann Gerdin (c) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en effektivare myndighetsorganisation för fastighetsmäklarverksamheten,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om utbildningskrav för fastighetsmäklare vid nyregistrering.

1998/99:L907 av Stig Rindborg m.fl. (m) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en översyn av fastighetsmäklarlagen.

Utskottet

Bostadsarrende

Arrende föreligger när någon upplåter jord till nyttjande mot ersättning. Upplåtelse kan ske i form av jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende. Regler om dessa arrendeformer finns i 7–11 kap. jordabalken (JB).

Med bostadsarrende avses arrendeupplåtelse som sker för annat ändamål än jordbruk och som berättigar arrendatorn att uppföra eller bibehålla bostadshus på marken (10 kap. 1 § JB). Rättsinstitutet bostadsarrende kom till år 1968 och syftade till att förbättra den rättsliga ställningen för ägare till fritidshus och permanentbostäder som disponerade marken med arrenderätt (sommarstugearrenden och arrendevillor). Avtal om bostadsarrende skall träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Uppsägning skall alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Bostadsarrende är – liksom jordbruksarrende – förenat med besittningsskydd i form av en rätt till förlängning av arrendeavtalet vid arrendetidens utgång. En förutsättning för att besittningsskydd skall föreligga är att det, då arrendeavtalet senast kan sägas upp från jordägarens sida, på arrendestället finns ett bostadshus som är avsett till bostad åt arrendatorn och honom eller henne närstående.

Detta s.k. direkta besittningsskydd kan bara brytas under i lagen angivna förutsättningar (10 kap. 5 § JB). Att besittningsskyddet bryts innebär att arrendatorn, i regel vid arrendetidens slut, måste flytta. Förutom i fall då arrendatorn åsidosatt sina föpliktelser enligt arrendeavtalet kan besittningsskyddet brytas bl.a. om jordägaren gör sannolikt att marken skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet samt att jordägarens

intresse att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende (10 kap. 5 § första stycket p. 5 JB).

I motion L505 av Dan Ericsson (kd) framhålls att lagstiftningen inte innehåller några regler till skydd för en bostadsarrendators ekonomiska intressen om han eller hon skulle vara tvungen att lämna arrendestället, exempelvis därför att jordägaren vill använda marken för annat ändamål. Enligt motionären bör en skyldighet införas för jordägaren, då bostadsarrendatorn måste lämna arrendestället, att ersätta arrendatorn för investeringar som han eller hon gjort. I motionen yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i arrendelagstiftningen i enlighet med vad som anförts i motionen.

Tomas Högström (m) påpekar i motion L508 att det finns bostadsarrenden som är ingångna på mycket lång tid med låg arrendeavgift och i avsaknad av indexklausul. Med tiden kan arrendeavgiften för jordägaren framstå som oskäligt låg mot bakgrund av stigande kostnader och försämrat penningvärde. Jordägaren har, framhåller motionären, under avtalstiden ingen annan möjlighet att få arrendeavgiften och andra arrendevillkor omprövade än att väcka talan mot fastighetsägaren inför domstol. Mot denna bakgrund yrkas i motionen att regeringen skall återkomma till riksdagen med förslag till lagändringar som innebär ökade möjligheter att ändra villkor i arrendeavtal (yrkande 1). I motionen efterlyses också förslag till lagändringar som innebär en ökad rätt för jordägaren att häva arrendeavtal som medför betydande intrång i hans eller hennes möjligheter att nyttja fastigheten (yrkande 2).

Vad först gäller en bostadsarrendators rätt till ersättning för investeringar, underhåll m.m. på arrendestället vill utskottet erinra om den möjlighet – vilken också nämnts i motion L505 – som finns enligt 8 kap. 21 § JB att få kompensation för investeringar m.m. i samband med att arrendatorn frånträder arrendet därför att avtalet upphör att gälla. Enligt bestämmelsen skall en byggnad eller vad som annars utförts av arrendatorn erbjudas jordägaren till inlösen. Antar jordägaren inte erbjudandet inom viss föreskriven tid, får arrendatorn föra bort byggnaden m.m. eller överlåta egendomen till en tillträdande arrendator.

Vidare vill utskottet peka på den möjlighet till ersättning som erbjuds i samband med att arrendatorn vill överlåta arrenderätten. Enligt 10 kap. 7 § JB får en bostadsarrendator, om arrendeavtalet är slutet på viss tid, överlåta arrenderätten till någon med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall därvid först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde. Ett sådant erbjudande får innefatta även byggnad och anläggningar som arrendatorn utfört på arrendestället. Om jordägaren inte vill återta arrendestället står det arrendatorn fritt att överlåta sin arrenderätt till vilken godtagbar ny arrendator som helst. Bakgrunden till denna reglering är att en bostadsarrendator många gånger kan ha befogad anledning att vilja avveckla arrendeförhållandet i förtid, och en överlåtelse rätt gör det lättare för den avträdande arrendatorn att få tillbaka kostnader som han lagt ned på huset och arrendestället.

Som framhålls i motion L505 finns det emellertid vid bostadsarrende inte någon lagreglerad skyldighet för fastighetsägaren att lösa de investeringar som arrendatorn utfört på arrendestället. Som jämförelse kan nämnas att det

vid jordbruksarrende sedan den 1 juli 1995 finns ett starkare investerings-skydd i form av en utvidgad överlåtelse rätt när arrendatorn utfört en investering som långsiktigt främjar jordbruket på arrendestället (se 9 kap. 31 a § JB, prop. 1994/95:155, bet. LU26). Investeringskyddet vid jordbruksarrende innebär också en skyldighet för jordägaren att lösa en investering av nämnt slag om arrendatorn måste flytta från arrendestället därför att besittningsskyddet brutits. Ett viktigt syfte med de år 1995 införda förbättrade möjligheterna för jordbruksarrendatorer att få kompensation för investeringar på arrendestället var att ge incitament till önskvärda investeringar i arrende-jordbruket. Enligt utskottets mening kan det inte anses föreligga något motsvarande allmänt intresse att främja investeringar på arrendeställen som utgör bostadsarrende. Med hänsyn härtill kan vid denna arrendeform inte heller anses föreligga något behov av en sådan tvingande reglering i sammanhanget som gäller vid jordbruksarrende. Vid bostadsarrende får sålunda arrendatorn i första hand söka nå en uppgörelse med jordägaren om ersättning eller i andra hand utnyttja de möjligheter som står till buds att få kompensation i samband med överlåtelse av arrenderätten eller då arrendatorn frånträder arrendet. Utskottet kan inte finna annat än att nuvarande lagstiftning är utformad på ett ändamålsenligt sätt, och utskottet avstyrker bifall till motion L505.

När det sedan gäller önskemålet i motion L508 om ökade möjligheter att ändra villkor m.m. vid bostadsarrende, vill utskottet erinra om att ett avtal om bostadsarrende, som gäller för viss tid, måste sägas upp för att det skall kunna upphöra att gälla vid arrendetidens utgång (10 kap. 3 § JB). Vill jordägaren eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, skall han eller hon meddela motparten detta i den ordning som gäller för uppsägning. Om avtalet inte sägs upp gäller det på oförändrade villkor under nästa arrendeperiod. Blir det tvist om vilka villkor som skall gälla vid en förlängning av arrendeavtalet kan tvisten bli föremål för arrendenämndens prövning (se 10 kap. 6 a § jämfört med 9 kap. 10 § JB).

Som påpekas i motionen kan naturligtvis ett avtal i något hänseende komma att framstå som obilligt mot någon av parterna med hänsyn till förhållanden som inträffat under arrendetiden. Utskottet har viss förståelse för att det kan uppfattas som orättvist och besvärande, om inte en frivillig uppgörelse kan träffas, att behöva vänta till dess arrendeavtalet kan sägas upp innan en ändring av arrendevillkoren kan komma till stånd. Den möjlighet som erbjuds för den drabbade parten, vilket också nämns i motionen, är emellertid att väcka talan mot motparten vid domstol med yrkande att avtalsvillkoret skall jämkas eller lämnas utan avseende enligt 36 § avtalslagen. Regeln kan användas i arrendeförhållanden såväl när ett villkor från början är otillbörligt som när villkoret är att anse som otillbörligt på grund av förhållanden som inträffar under arrendetiden. Jämkning kan komma till stånd på begäran av både jordägaren och arrendatorn. Vidare är jämkning på grund av 36 § avtalslagen inte begränsad till avtal som träffats efter lagens tillkomst år 1976 utan kan göras även av dessförinnan tillkomna rättsförhållanden. Det är ytterst domstol som avgör om ett avtal skall jämkas med stöd av 36 § avtalslagen, och det finns en tämligen omfattande rättspraxis till belysning av regelns innebörd, även för arrendeförhållandens vidkommande.

Med hänsyn till det anförda kan utskottet inte se att det för närvarande finns skäl att se över lagstiftningen i syfte att öka möjligheterna till ändring av villkoren i gällande arrendeavtal. Därmed avstyrker utskottet motion L508 yrkande 1.

Beträffande kravet i motion L508 om ökade möjligheter för jordägaren att häva arrendeavtal, vill utskottet för sin del erinra om att lagstiftningen sedan lång tid utvecklats i riktning mot att av sociala och ekonomiska skäl förstärka arrendatorns ställning i arrendeförhållandet. Av särskild vikt är därvid den rätt till förlängning av arrendeförhållandet som bostadsarrendatorer och jordbruksarrendorer har, det s.k. direkta besittningsskyddet. Även om utvecklingen inneburit att fastighetsägaren fått vidkännas vissa inskränkningar i sina möjligheter att disponera sin egendom som han eller hon vill har den nuvarande regleringen utformats efter en avvägning av de skilda intressen som gör sig gällande i ett arrendeförhållande. Enligt utskottets mening saknas det anledning att nu överväga någon ändring i den berörda lagstiftningen.

Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motion L508 yrkande 2.

Fastighetsmäklarlagen

Den 1 oktober 1995 trädde en ny fastighetsmäklarlag (1995:400) i kraft. Lagen, som ersatte 1984 års lag i ämnet, syftar i första hand till att förstärka skyddet för enskilda som anlitar fastighetsmäklare och är, på samma sätt som den gamla lagen, tvingande till förmån för konsumenter. Den nya lagen innebär också genomgripande förändringar av de näringsrättsliga reglerna. Flera bestämmelser har tillkommit i syfte att effektivisera registrerings- och tillsynsfunktionerna och att åstadkomma en förbättrad kontroll av lagens efterlevnad. Det arbete med registrering och tillsyn som enligt 1984 års lag sköttes av länsstyrelserna har genom den nya lagen samlats på en hand och överförs till en för ändamålet särskilt inrättad myndighet, Fastighetsmäklarnämnden.

Den nya fastighetsmäklarlagen innehåller flera nya civilrättsliga regler som tar sikte på hur en mäklare skall utföra sina förmedlingsuppdrag. Den grundsyn som genomsyrar flera av dessa regler är att en mäklare skall uppträda som en i princip opartisk mellanman som både köpare och säljare skall kunna ha förtroende för. Mäklarna är ålagda en i lagen särskilt inskriven skyldighet att – i enlighet med vad som följer av god fastighetsmäklarsed – iaktta både säljarnas och köparnas intresse när de fullgör sina uppdrag (12 §). I konsekvens med den regeln gäller ett förbud för mäklare att som ombud företräda en säljare eller en köpare (15 §). Vidare gäller ett förbud mot s.k. självinträde (13 §). En mäklare skall inte ha rätt att utnyttja sin ställning genom att själv träda in som köpare eller genom att till någon närstående förmedla en fastighet som han eller hon har i uppdrag att förmedla. Det är inte tillåtet för mäklare att bedriva handel med fastigheter (14 §). Inte heller är det enligt den nya lagen möjligt att förena mäklarverksamhet med annan verksamhet, om denna är ägnad att rubba förtroendet för mäklarens oberoende ställning.

Närmare regler om registrering av fastighetsmäklare, om avgifter, utbildningskrav m.m. finns i fastighetsmäklarförordningen (1995:1028). Vidare

framgår av förordningen (1995:1029) med instruktion för Fastighetsmäklarnämnden bl.a. att nämnden skall särskilt inrikta sin verksamhet på att fastighetsmäklarna följer god fastighetsmäklarsed, att information sprids om vad god fastighetsmäklarsed innebär samt att fastighetsmäklarna har en god utbildning för sin uppgift. I fråga om organisationen föreskrivs bl.a. att Kammarkollegiet skall utföra nämndens kansligöromål enligt avtal mellan nämnden och kollegiet.

Utskottet beslöt i mars 1996 att inleda ett projekt gällande en utvärdering av fastighetsmäklarlagen. Huvudsyftet var att studera hur den nya tillsynsverksamheten hade organiserats och hur det löpande arbetet bedrevs samt att utvärdera effekterna av den nya lagstiftningen och bedöma om syftet hade uppnåtts. Utskottet uppdrog åt en arbetsgrupp att genomföra utvärderingsprojektet. Arbetsgruppen, som bestod av sju ledamöter från samtliga inom utskottet representerade partier, redovisade sitt uppdrag i en rapport till utskottet – 1995 års fastighetsmäklarlag, slutredovisning av utvärderingsuppdraget – i juni 1997.

Arbetsgruppen konstaterade bl.a. att den valda organisationsmodellen, innebärande att Kammarkollegiet utför Fastighetsmäklarnämndens kansligöromål enligt avtal mellan nämnden och kollegiet, inte syntes vara förenlig med ett effektivt tillsynsarbete. Sammantaget innebar enligt arbetsgruppens uppfattning de anmärkningar som kunde riktas mot tillsynsfunktionen att denna måste anses så bristfällig att det av det skälet fanns anledning att sätta i fråga om syftet med lagstiftningen kunde tillgodoses. Det var därför enligt arbetsgruppen angeläget att tillsynsfrågorna snarast sågs över och att åtgärder vidtogs för att säkerställa en effektiv och ändamålsenlig tillsyn.

Utskottet redovisade utvärderingen av fastighetsmäklarlagen våren 1998. I betänkande 1997/98:LU15 konstaterade utskottet att den valda organisationsmodellen för Fastighetsmäklarnämndens verksamhet framstod som det huvudsakliga problemet för en effektivisering av tillsynsfunktionen. Utskottet ansåg att en mer genomgripande översyn av Fastighetsmäklarnämndens organisation var påkallad i syfte att effektivisera verksamheten. Det fick ankomma på regeringen att i lämpligt sammanhang för riksdagen redovisa vilka åtgärder som vidtagits och vilka resultat som uppnåtts. Vad utskottet sålunda anfört med anledning av den gjorda utvärderingen av den nya fastighetsmäklarlagen gav riksdagen som sin mening regeringen till känna (rskr. 1997/98:158).

I motion L902 av Agne Hansson och Viviann Gerdin (båda c) anfördes att erfarenheterna hittills visar att den nya fastighetsmäklarlagen inte till alla delar fyller den funktion som avsetts. Fortfarande förekommer det oseriösa fastighetsmäklare på marknaden. Enligt motionärerna fungerar tillsynsfunktionen inte tillfredsställande. I motionen konstateras att regeringen ännu inte redovisat några överväganden med anledning av riksdagens tillkännagivande våren 1998. Mot bakgrund härav bör riksdagen enligt motionen förnya sitt tillkännagivande om en effektivare myndighetsorganisation för fastighetsmäklarverksamheten (yrkande 1). Enligt motionen är fastighetsförmedling och värdering av fastigheter en grannlaga uppgift som kräver kunskap och kompetens. Därför är utbildningen av fastighetsmäklare särskilt viktig. Motionärerna anser att full högskolekompetens bör gälla för att fastighetsmäklare

skall kunna bli registrerade. I motionen yrkas ett tillkännagivande med denna innebörd (yrkande 2).

Stig Rindborg m.fl. (m) anför i motion L907 att den regel i fastighetsmäklarlagen (12 §), som innebär att fastighetsmäklaren skall uppträda som en i princip opartisk mellanman, är onödig och har skapat förvirring. Begreppet god fastighetsmäklarsed ger enligt motionärerna fullgod vägledning för hur mäklaren skall uppträda mot säljare och köpare. Enligt motionen bör nämnda bestämmelse därför utmönstras ur fastighetsmäklarlagen. Även i övrigt bör en översyn göras av lagens civilrättsliga regler. I motionen yrkas ett tillkännagivande i enlighet med vad som nu anförts.

Vad först gäller tillsynen enligt fastighetsmäklarlagen vill utskottet erinra om att regeringen, med anledning av riksdagens tillkännagivande våren 1998, i årets budgetproposition gjort bedömningen att Fastighetsmäklarnämnden från den 1 januari 1999 bör göras till en från Kammarkollegiet helt fristående myndighet (prop. 1998/99:1 utg.omr. 24). Nämnden bör som en fristående myndighet ha en av regeringen förordnad ordförande som myndighetschef. Genom att göra Fastighetsmäklarnämnden till en fristående myndighet med en ansvarig myndighetschef underlättas, enligt regeringens mening, en ändamålsenlig styrning och kontroll av nämndens verksamhet. Av budgetpropositionen framgår vidare att regeringen också avser att utreda möjligheterna att effektivisera Fastighetsmäklarnämndens tillsynsverksamheten samt nämndens framtida organisation och finansiering. En utgångspunkt är, anför det, att tillsynen skall bedrivas i sådan form och omfattning att den säkerställer att fastighetsmäklarna följer god fastighetsmäklarsed.

Vad regeringen sålunda uttalade i budgetpropositionen föranledde inte någon erinran vid riksdagsbehandlingen (bet. 1998/99:NU1).

Utskottet kan nu konstatera att regeringen den 12 november 1998 beslutat tillkalla en särskild utredare med uppgift att göra en översyn av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare. Utredaren skall enligt sina direktiv (dir. 1998:96) även överväga lämplig form för Fastighetsmäklarnämndens framtida organisation och finansiering i syfte att effektivisera tillsynen. För att säkerställa en aktiv, rättssäker och kostnadseffektiv tillsyn skall, enligt direktiven, vid översynen särskilt uppmärksammas i vilken form och i vilken omfattning tillsynen bör bedrivas så att fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och att god fastighetsmäklarsed uppnås. Vidare skall utredaren ägna särskild uppmärksamhet bl.a. åt frågan hur Fastighetsmäklarnämnden skall kunna tillse att tillsynsinsatserna i första hand inriktas på situationer där det finns störst risk för ekonomisk skada för konsumenten och om det, utöver den i budgetpropositionen föreslagna omorganisationen, behövs ytterligare åtgärder av organisatorisk karaktär som ger bättre förutsättningar för styrning och uppföljning av verksamheten. En redovisning av utredningsuppdraget skall lämnas senast den 15 mars 1999.

Vidare kan utskottet konstatera att regeringen den 10 december 1998 beslutat att utvidga utredningsuppdraget på så sätt att utredaren skall förbereda Fastighetsmäklarnämndens övergång från nämndmyndighet till självständig myndighet. Därvid skall utredaren vidta de åtgärder som är nödvändiga för att myndigheten skall fungera som en självständig myndighet fr.o.m. den 1 januari 1999.

Enligt utskottets mening är önskemålet i motion L902 om en översyn av Fastighetsmäklarnämndens tillsynsfunktion och myndighetsorganisation tillgodosett genom regeringens nu redovisade utredningsuppdrag, och utskottet avstyrker bifall till motion L902 yrkande 1.

Vad därefter gäller utbildnings- och examinationsfrågor, vilka frågor också tas upp i motion L902, vill utskottet erinra om att regeringen den 20 maj 1998 avslagit Fastighetsmäklarnämndens framställan om inrättande av en yrkesexamen för fastighetsmäklare inom högskolan (fastighetsmäklarexamen). Regeringen anför i beslutet att det inte föreligger tillräckliga skäl att reglera fastighetsmäklaryrket i enlighet med vad Fastighetsmäklarnämnden föreslagit. Vidare erinrar regeringen om att Fastighetsmäklarnämnden får meddela närmare föreskrifter om innehållet i och omfattningen av den utbildning som krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad och att nämnden på så sätt kan åstadkomma en höjning av kunskapsnivån hos nyregistrerade mäklare, t.ex. genom krav på högskoleutbildning.

Vidare kan utskottet konstatera att Fastighetsmäklarnämnden den 16 september 1998 beslutat ändrade föreskrifter om de utbildningskrav som skall gälla för registrering som fastighetsmäklare (FMN 1998:2). Enligt dessa föreskrifter gäller ett krav på högskoleutbildning om minst 80 poäng, innefattande särskilda krav på vissa kunskapsområden såsom fastighetsförmedling, fastighetsrätt och ekonomi. Enligt vad utskottet erfarit startar hösten 1999 vid Högskolan i Gävle en ny fastighetsmäklarutbildning om 80 poäng. Utskottet kan inte se annat än att den utbildningen uppfyller de utbildningskrav som Fastighetsmäklarnämnden numera ställer och att utbildningen innebär en väsentlig höjning av kunskapsnivån för nyregistrerade fastighetsmäklare i linje med vad motionärerna och utskottet tidigare förordat. Enligt utskottets mening finns det skäl att avvakta hur planerade utbildningsinsatser utvecklar sig, och någon åtgärd i frågan från riksdagens sida kan för närvarande inte anses påkallad.

Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motion L902 yrkande 2.

Utskottet övergår här efter till att behandla önskemålet i motion L907 om en översyn av fastighetsmäklarlagens civilrättsliga bestämmelser.

Under lagstiftningsarbetet beträffande den nya fastighetsmäklarlagen diskuterades utförligt frågan huruvida det bör krävas av mäklaren att han vid fullgörandet av sitt uppdrag strävar efter att tillgodose både säljarens och köparens intresse eller om han i stället skall bevaka uppdragsgivarens, i regel säljarens, intresse i större utsträckning. I propositionen med förslag till ny fastighetsmäklarlag (prop. 1994/95:14) anförde regeringen (s. 41 f.) att kärnan i fastighetsmäklarens uppdrag ligger i att han skall sammanföra parter som har intresse av att sluta avtal med varandra. Att mäklarens uppdrag med tiden har vidgats så att han regelmässigt utför en hel del övrigt arbete som syftar till att underlätta för parterna att träffa avtal med varandra kan enligt propositionen inte tas till intäkt för att mäklarens traditionella ställning som en opartisk mellanman har övergivits och att han i stället skall ta till vara sin huvudmans intresse framför motpartens. Tvärtom sägs denna utveckling stämma väl överens med det traditionella sättet att se på mäklarens uppgift som en sakkunnig som både säljare och köpare kan förlita sig på. I denna uppgift ingår nämligen, anfördes det, att ge upplysningar, förmedla kontakt

med kreditgivare och att hjälpa parterna med att upprätta köpehandlingar som fyller lagens krav. När mäklaren utför dessa uppgifter är han enligt propositionen båda parter till hjälp, och han bör därvid vara skyldig att beakta båda parters intresse. Enligt propositionen ligger det ett värde i att mäklaren så långt som möjligt intar en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakter mellan parterna. Däremot framstår det enligt propositionen som naturligt att mäklaren, när det gäller rent affärsmässiga överväganden, t.ex. frågor om priset på det förmedlade objektet, stödjer sin uppdragsgivare snarare än motparten.

En utgångspunkt i propositionen var att mäklaren i allt har att iaktta god fastighetsmäklarsed, och det påpekades att en mäklare inte i något fall kan frångå vad som följer av god mäklarsed för att främja sin uppdragsgivares intressen. Vidare framhölls att det i viss utsträckning förekommer att mäklare uppfattar sig mer eller mindre som ombud för säljaren och att de också fullgör sina uppdrag i enlighet med den uppfattningen. Eftersom detta strider mot den grundsyn som bör gälla, föreslogs i propositionen en uttrycklig bestämmelse om att mäklaren skall iaktta både säljarens och köparens intresse när han fullgör sitt uppdrag (12 §).

Propositionens ställningstagande i denna del föranledde motioner av innebörd att någon lagstadgad förpliktelse för mäklaren att iaktta både säljarens och köparens intresse inte borde införas.

Vid behandlingen av propositionen och de då aktuella motionerna konstaterade utskottet i sitt av riksdagen godkända betänkande 1994/95:LU33 att redan då gällande regler innebar att mäklaren skulle ta till vara både säljarens och köparens intresse. Den i propositionen föreslagna ordningen innebar inte något avsteg från vad som låg i begreppet god fastighetsmäklarsed. Det av motionärerna kritiserade tillägget skulle enligt utskottet främst ses som ett förtydligande av begreppet. Utskottet delade den syn på mäklarens ställning i förhållande till uppdragsgivaren och dennes motpart som redovisades i propositionen. Synen på mäklaren som en i princip oberoende mellanman borde enligt utskottet även fortsättningsvis vara vägledande för hur mäklaren vid utförandet av anförtrödda uppdrag skall förhålla sig till sin uppdragsgivare och dennes motpart. Med hänsyn till den betydande oklarhet som enligt utskottet förelåg, inte minst bland fastighetsmäklarna själva, borde en uttrycklig regel, såsom föreslagits, införas i fastighetsmäklarlagen.

I sammanhanget bör vidare nämnas att viss kritik framfördes till arbetsgruppen för utvärdering av fastighetsmäklarlagen beträffande enskilda bestämmelser i lagens civilrättsliga delar, bl.a. regeln om att mäklaren skall tillvarata både säljarens och köparens intresse. Arbetsgruppen konstaterade att synpunkterna redan övervägts under lagstiftningsarbetet beträffande den nya fastighetsmäklarlagen, och gruppen ansåg att det inte hade kommit fram några egentliga omständigheter som gav anledning att överväga ändringar i den nya fastighetsmäklarlagen. Arbetsgruppens ställningstagande i denna del föranledde inte några särskilda uttalanden från utskottets sida (bet. 1997/98:LU15).

Utskottet finner nu inte något skäl att ändra sitt tidigare ställningstagande till behovet av en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen om att mäklaren skall tillvarata både säljarens och köparens intresse. Enligt utskottets mening

har det inte heller framkommit några skäl att nu se över fastighetsmäklarlagens civilrättsliga bestämmelser i övrigt.

Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motion L907.

Fastighetsbedrägerier

Ett viktigt led i fastighetsrätten utgörs av inskrivningsväsendet, dvs. systemet för inskrivning i offentliga register av olika rättsförvärv rörande fast egendom. Det kan exempelvis röra sig om överlåtelse av en fastighet, upplåtelse av tomträtt, inteckning av visst penningbelopp i fastigheten eller upplåtelse av nyttjanderätt eller servitut i sådan egendom. Inskrivningsväsendet bärs upp av publicitetsprincipen som innebär att rättsförvärv till fast egendom bör offentliggöras så att tredje man kan få kunskap om dem. Genom den offentliga registreringen söker man också nå en tillfredsställande ordning, klarhet och rättssäkerhet på fastighetsomsättningens och fastighetskrediternas områden. Inskrivningsväsendet handhas av inskrivningsmyndigheter. En inskrivningsmyndighets område utgörs i princip av domsaga, dvs. en tingsrätts domkrets. De grundläggande bestämmelserna om inskrivningsväsendet finns i 19–23 kap. JB. Enligt 20 kap. JB gäller att den som med äganderätt förvärvat fast egendom är skyldig att söka inskrivning av förvärvet (lagfart) inom viss tid. Den som söker lagfart skall ge in fängeshandlingen och övriga handlingar som fordras till styrkande av förvärvet till inskrivningsmyndigheten.

Inskrivning skedde tidigare i fastighetsbok men numera, sedan all fastighetsregistrering har överförs till ADB-medium, sker inskrivning i inskrivningsregistret, se 3 § lagen (1973:98) om inskrivningsregister. Inskrivningsregistret ingår tillsammans med bl.a. det av lantmäterimyndigheterna förda fastighetsregistret i lantmäterimyndigheternas och inskrivningsmyndigheternas informationssystem, grundat på automatisk databehandling. Lantmäteriverket ansvarar för driften av informationssystemet, se fastighetsdatakungörelsen (1974:1058).

I motionerna L501 av Stig Rindborg (m), L502 av Johan Pehrson och Ulf Nilsson (båda fp), L504 av Agne Hansson och Rigmor Ahlstedt (båda c) samt L507 av Lena Ek och Viviann Gerdin (båda c) behandlas ett på senare tid uppmärksammat bedrägligt förfarande i samband med inskrivning av äganderättsförvärv. I motionen anföras att det förekommit att köpehandlingar förfalskats och ingetts till inskrivningsmyndigheten, varpå lagfart beviljats för ett förvärv som aldrig ägt rum. Enligt motionärerna är det uppenbart att nuvarande lagstiftning och rutiner vid inskrivningsärenden inte ger den rättmätige ägaren tillräckligt skydd. Att lagfart kan beviljas på grund av förfalskade köpekontrakt medför stora olägenheter och påfrestningar för den rätte ägaren när han eller hon skall åtgärda den felaktiga inskrivningen. Motionärerna efterlyser lagstiftningsåtgärder eller andra åtgärder för att komma till rätta med problemet.

Utskottet vill inledningsvis framhålla att det varje år sker flera hundratusen försäljningar av fastigheter, och inskrivningen av dessa förvärv hos inskrivningsmyndigheterna utgör en masshantering som dessutom numera är helt ADB-baserad. Det bör också påpekas att sådana brottsliga förfaranden som avses i motionerna endast förekommer i några enstaka fall. Förfarandena får

emellertid mycket besvärande följer för den fastighetsägare som drabbas. Han eller hon måste nämligen vidta rättsliga åtgärder för att få äganderätten fastställd, vilket är förenat med kostnader, besvär och obehag. Utskottet delar uppfattningen att det är viktigt att man försöker förhindra det här slaget av brottslighet. Samtidigt måste eventuella brottsförebyggande åtgärder utformas så att de inte leder till hinder för den allmänna omsättningen av fastigheter eller till stora kostnadsökningar för det allmänna eller för säljare och köpare av fastigheter.

I ett frågesvar i riksdagen den 21 oktober 1998 har justitieministern uttalat att en möjlig åtgärd kan vara att införa en särskild aviseringsrutin i lagfartsärenden. Den skulle kunna utformas så att en underrättelse i samband med ansökningen om lagfart eller i samband med beslutet om lagfart skickas till den (tidigare) lagfarne ägaren av fastigheten. Denne skulle då ges möjlighet att reagera på vad som pågår. Av frågesvaret framgår vidare att Domstolsverket, såsom central förvaltningsmyndighet för domstolarna och inskrivningsmyndigheterna, kommer att överväga ifrågakvarande spörsmål.

Enligt utskottets mening är det angeläget att åtgärder snarast kommer till stånd i syfte att skapa en säkrare hantering i inskrivningsärenden. Regeringen bör i lämpligt sammanhang för riksdagen redovisa vilka åtgärder som sålunda vidtagits.

Vad utskottet nu anfört med anledning av motionerna L501, L502, L504 och L507 bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *investeringar på arrendestället*
att riksdagen avslår motion 1998/99:L505,
2. beträffande *ändring av arrendevillkor*
att riksdagen avslår motion 1998/99:L508 yrkande 1,
3. beträffande *hävning av arrendeavtal*
att riksdagen avslår motion 1998/99:L508 yrkande 2,
4. beträffande *tillsynen över fastighetsmäklare*
att riksdagen avslår motion 1998/99:L902 yrkande 1,
5. beträffande *utbildningskrav för fastighetsmäklare*
att riksdagen avslår motion 1998/99:L902 yrkande 2,
6. beträffande *översyn av fastighetsmäklarlagen*
att riksdagen avslår motion 1998/99:L907,
res. (m, kd)
7. beträffande *bedrägliga fastighetsförvärv*
att riksdagen med anledning av motionerna 1998/99:L501, 1998/99:L502, 1998/99:L504 och 1998/99:L507 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

Tanja Linderborg

I beslutet har deltagit: Tanja Linderborg (v), Rolf Åbjörnsson (kd), Marianne Carlström (s), Stig Rindborg (m), Rune Berglund (s), Karin Olsson (s), Henrik S Järrel (m), Marina Pettersson (s), Elizabeth Nyström (m), Roland Larsson (s), Christina Nenes (s), Tasso Stafilidis (v), Kjell Eldensjö (kd), Berit Adolfsson (m), Anders Berglöv (s), Viviann Gerdin (c) och Ulf Nilsson (fp).

Reservation

Översyn av fastighetsmäklarlagen (mom. 6)

Rolf Åbjörnsson (kd), Stig Rindborg (m), Henrik S Järrel (m), Elizabeth Nyström (m), Kjell Eldensjö (kd) och Berit Adolfsson (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Under lagstiftningsarbetet" och på s. 10 slutar med "motion L907" bort ha följande lydelse:

Som påpekats i motionen har samtliga mäklarorganisationer regler för vad som gäller i mäklarens relationer till köpare respektive säljare. Enligt utskottets mening ger vidare begreppet god fastighetsmäklarsed fullgod vägledning för hur mäklaren skall uppträda mot säljare och köpare. Utskottet kan dessutom konstatera att den nya bestämmelsen i fastighetsmäklarlagen om att mäklaren skall agera som en i princip opartisk mellanman inte inneburit några förbättringar. Bestämmelsen har i själva verket skapat mer osäkerhet än klarläggande, och enligt utskottets mening bör bestämmelsen därför utmönstras ur fastighetsmäklarlagen.

Utskottet vill vidare framhålla att det under utskottets utvärdering av fastighetsmäklarlagen redovisades vissa problem när det gäller tillämpningen av den nya fastighetsmäklarlagen, bl.a. i fråga om förbudet mot självinträde och mäklarens möjlighet att agera som ombud. Enligt utskottets mening finns det skäl att se över fastighetsmäklarlagen i dessa hänseenden, och det får ankomma på regeringen att ta initiativ till en sådan översyn.

Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med bifall till motion L907 som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 6 bort ha följande lydelse:

6. beträffande *översyn av fastighetsmäklarlagen*
att riksdagen med bifall till motion 1998/99:L907 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.