

## Motion till riksdagen 2005/06:L280

av **Viviann Gerdin och Agne Hansson (c)**

# Fastighetsmäklarlagen

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anføres om att en utredning om ny fastighetsmäklarlag som aviserats kommer i gång och att direktiven utformas i linje med vad som anføres i motionen.

## Motivering

Nuvarande fastighetsmäklarlag är i behov av en översyn för att anpassas till dagens samhälle. Riksdagen har i ett tillkännagivande för sju år sedan uppdragit åt regeringen att ta initiativet till en utredning.

Ett samhälle i förändring kräver att regeringen tar fastighetsmäklarfrågan på allvar och snarast utreder och återkommer med välgrundade förslag i frågan. Att köpa och sälja sin bostad är för de flesta den största och viktigaste affären för en enskild individ. Dagens regler gällande fastighetsförmedling är i stort behov av en modernisering för att alla parter ska känna trygghet i fastighetsaffären. Det är därför viktigt att fastställda utbildningskrav finns på fastighetsmäklare och att det finns en fungerande registrering och tillsyn av verksamheten.

Internationaliseringen och Sveriges EU-medlemskap har påverkat den svenska fastighetsmarknaden. Fri rörlighet av kapital och tjänster har underlättat rörligheten och ökat flyttningsbenägenheten, såväl inom landet som över nationsgränserna. Vi har fått en ökad konkurrens mellan fastighetsutbudet och efterfrågan, men även mellan fastighetsmäklarna.

Nuvarande lag säger att svenska mäklare ska vara en opartisk mellanhand som enbart ägnar sig åt att förmedla fastigheter mellan säljare och köpare. Detta innebär att de svenska fastighetsmäklarna befinner sig i en något unik situation i jämförelse med de utländska. Utredningen bör därför granska förutsättningarna för de svenska fastighetsmäklarna att agera på den internationella marknaden. Utifrån de svenska konsumenternas perspektiv är det viktigt

**Fel! Okänt namn på**

att fastighetsmäklarnas informationsskyldighet klargörs, oavsett från vilket land de agerar.

En hög andel bostadsrätter omsätts idag på bostadsmarknaden. Preliminära siffror för år 2003 anger att bostadsrätter för drygt 42 miljarder omsattes. Eftersom bostadsrätter betraktas som löseegendom så sker överlåtelse av bostadsrätter på andra grunder än förmedling av fastigheter. För att öka konsumentskyddet är det därför angeläget att den kommande utredningen gör en översyn även av fastighetsmäklarnas skyldigheter och rättigheter i samband med förmedling av bostadsrätterna.

I översynen av fastighetsmäklarlagen bör även besiktningsfrågorna uppmärksammas och granskas i syfte att utröna ansvarsfrågorna. Det finns idag ett stort behov av att tydliggöra vad de olika besiktningarna står för och i vilken omfattning de görs. Besiktningsmannens roll idag är mycket oklar, deras kompetens och kvalitet är varierande, detta behöver ses över. Utredningen bör granska hur standardiserade besiktningar av fastigheter skulle kunna utföras. Att förebygga konflikter, alternativt lösa konflikter gällande fastighetsköp är inte enbart den enskildes ansvar, det ligger även i samhällets intresse. Risker för långdragna tvister angående ansvars- och ersättningsfrågor kan annars bli en dyrköpt erfarenhet för samtliga parter.

I jordabalken 4 kap.19 § regleras säljarens och köparens rättigheter och skyldigheter. Lagen ska vara en vägledning för parterna, men är idag inte tillräckligt tydlig då det gäller köparens undersökningsplikt. Bland annat anger lagen att köparen ”borde” upptäcka avvikelser med hänsyn till fastighetens skick. För en lekman är det förenat med svårigheter att avgöra vad som är normalt i en jämförbar fastighet. En översyn bör därför göras av jordabalken 4 kap. 19 §. Detta ges regeringen till känna.

Stockholm den 29 september 2005

*Viviann Gerdin (c)*

*Agne Hansson (c)*