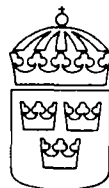


Regeringens proposition 1994/95:14



Ny fastighetsmäklarlag

Prop.
1994/95:14

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 8 september 1994

Carl Bildt

Reidunn Laurén
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att en ny lag om fastighetsmäklare skall ersätta den sedan år 1984 gällande fastighetsmäklarlagen.

Den nya lagen föreslås innehålla ändrade näringsrättsliga regler om registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare. Vidare föreslås civilrättsliga regler om hur fastighetsmäklaren skall fullgöra sitt uppdrag. Förslagen syftar särskilt till att åstadkomma ett ökat skydd för enskilda som anlitar fastighetsmäklare. Den nya lagen skall, i samma omfattning som den gamla, vara tvingande till förmån för konsumenter.

Flera bestämmelser föreslås i syfte att effektivisera registrerings- och tillsynsfunktionerna och att åstadkomma en förbättrad kontroll av lagens efterlevnad. Fastighetsmäklare skall registreras hos en särskild nämnd, Fastighetsmäklarnämnden, som även skall ha hand om tillsynen över fastighetsmäklare.

Ett undantag i den gamla mäklarlagens tillämpningsområde för vissa mäklare av bostadsrättsupplåtelser föreslås bli upphävt.

När det gäller förutsättningarna för registrering föreslås en skärpning av kravet på den sökandes allmänna lämplighet genom att ett uttryckligt redbarhetsrekvisit införs. Vidare föreslås att endast den som har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare skall ha rätt till registrering. En fastighetsmäklare skall vara skyldig att ha en ansvarsförsäkring som täcker skadeståndsskyldighet som kan drabba en mäklare som åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen.

De nya civilrättsliga regler som föreslås tar sikte på hur mäklarna skall utföra sina förmedlingsuppdrag. Grundsynen, som går igen i flera av reglerna, är att en mäklare skall uppträda som en i princip opartisk mellanman som både köpare och säljare skall kunna ha fullt förtroende

för. Mäklare får enligt förslaget en uttrycklig skyldighet att iakttä både säljarnas och köparnas intresse när de fullgör sina uppdrag. I enlighet med den regeln föreslås också ett förbud för mäklare att företräda säljare eller köpare som ombud. Undantag från förbudet görs dock för begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det. Vidare föreslås förbud mot s.k. självinträde; mäklare skall inte ha rätt att utnyttja sin ställning genom att själva träda in som köpare av en fastighet som de har åtagit sig att förmedla eller genom att förmedla fastigheten till någon närstående. Det skall inte vara tillåtet för en mäklare att bedriva handel med egna fastigheter. Inte heller annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för mäklarens oberoende ställning skall få förenas med mäklarverksamhet.

Mäklaren skall liksom enligt den nuvarande lagen utföra sitt uppdrag enligt god fastighetsmäklarsed. Begreppet god fastighetsmäklarsed skall liksom hittills utvecklas och närmare preciseras i praxis. Principerna för den utvecklingen diskuteras i propositionen och i det sammanhanget tas några företeelser upp som exempel på förhållanden som inte bör anses förenliga med ett krav på god fastighetsmäklarsed. Det gäller anlitande av oregistrerade medhjälpare vid fullgörande av väsentliga delar av ett förmedlingsuppdrag, underlåtenhet att redovisa spekulanter för uppdragsgivaren och låneförmedling mot provision.

Skriftlig form föreslås bli obligatorisk för alla uppdragsavtal.

När det gäller lagens tillämpningsområde klargörs rättsläget genom att en ny regel föreslås om förmedling av utomlands belägna fastigheter. Regeln innebär att mäklarlagen blir tillämplig när den som enligt lagen är fastighetsmäklare förmedlar en fastighet, även om fastigheten är belägen utomlands.

En straffbestämmelse införs för den som är yrkesverksam som fastighetsmäklare utan att vara registrerad.

Den nya lagen om fastighetsmäklare föreslås träda i kraft den 1 juli 1995.

1	Förslag till riksdagsbeslut	5
2	Lagtext	6
3	Ärendet och dess beredning	10
4	Nuvarande ordning	12
5	Lagstiftningsbehovet	13
6	Förmedling av fastigheter belägna utomlands	16
7	Tillsyn och registrering	18
7.1	Bakgrund	18
7.2	Skall en myndighet eller en branschorganisation ha hand om registrering och tillsyn?	20
7.3	Registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare skall utövas av en särskild nämnd	23
7.4	Tillsynsverksamheten	26
7.5	Överklagande av Fastighetsmäklarnämndens beslut	28
8	Straffansvar för oregistrerade mäklare?	29
9	Förutsättningarna för registrering	31
9.1	Utbildning, examination	31
9.2	Personlig lämplighet	33
10	Fastighetsmäklarens uppdrag	37
10.1	Uppdragsavtalet	37
10.2	God fastighetsmäklarsed	39
11	Mäklaren som ombud för säljare eller köpare?	47
12	Självinträde	50
13	Fastighetshandel	53
14	Handpenning	54
15	Skall viss förmedling av bostadsrättsupplåtelser undantas från mäklarlagens tillämpningsområde?	55
16	Ikraftträdande m.m.	60
17	Förslagens kostnadseffekter m.m.	61

18	Författningskommentar	62	Prop. 1994/95:14
----	---------------------------------	----	------------------

Bilaga 1	Sammanfattning av departementspromemorian Ny fastighetsmäklarlag (Ds 1992:87)	84
Bilaga 2	Promemorians lagförslag	86
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna	90
Bilaga 4	Lagrådsremissens lagförslag	91
Bilaga 5	Lagrådets yttrande	95

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 8 september 1994

1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 1994/95:14

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till fastighetsmäklarlag.

Regeringen har följande förslag till lagtext.

Förslag till fastighetsmäklarlag

Härigenom föreskrivs följande.

Allmänna 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 tillämpas också på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas dock inte 18, 21 och 22 §§. 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.

3 § Bestämmelserna i denna lag tillämpas oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige.

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

Registrering av fastighetsmäklare

5 § Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Detta gäller dock inte i fråga om advokater eller sådana fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter.

Närmare bestämmelser om Fastighetsmäklarnämnden meddelas av regeringen.

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

1. inte är underårig, försatt i konkurs eller underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
2. har försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom, om han åsidosätter sina skyldigheter enligt 11–19 §§,
3. har tillfredsställande utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, samt
5. är redbar och i övrigt 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.

7 § Tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade enligt 5 § utövas av Fastighetsmäklarnämnden. Nämnden skall se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt denna lag.

En registrerad mäklare är skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

8 § Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 6 §,
2. inte betalar föreskriven registreringsavgift, eller
3. handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag.

Ett beslut om återkallelse gäller omedelbart.

Om det kan anses vara tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

9 § Fastighetsmäklarnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

10 § Den som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Fastighetsmäklarens uppdrag

11 § Ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Mäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av förmedlingsobjektets pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning får träffas tidigast en månad innan uppdragsavtalet skall upphöra att gälla.

12 § Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot skall utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning.

13 § Fastighetsmäklaren får inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till någon sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Om mäklaren eller någon honom närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, skall mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

14 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter.

Med att fastighetsmäklaren bedriver handel med fastigheter jämföras att handeln bedrivs av

1. någon med vilken fastighetsmäklaren är gift eller som tillhör hans hushåll, eller

2. en juridisk person över vars verksamhet fastighetsmäklaren eller någon som han är gift med eller som tillhör hans hushåll har ett bestämmande inflytande.

Mäklaren får inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

15 § Fastighetsmäklaren får inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det.

16 § Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa 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 köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

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

18 § 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 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

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

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

Prop. 1994/95:14

20 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 11–19 §§, skall han ersätta skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om fastighetsmäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen 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 säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

Ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag

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

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

Har mäklaren fått 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.

22 § Skall fastighetsmäklarens uppdrag ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för kostnader endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1995, då lagen (1984:81) om fastighetsmäklare skall upphöra att gälla.

2. Äldre bestämmelser gäller i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före den nya lagens ikraftträdande.

3. Äldre bestämmelser gäller i fråga om tillsynsärenden som har inletts före ikraftträdandet.

4. Bestämmelserna i 13 § i den nya lagen gäller även om uppdragsavtalet har ingåtts före ikraftträdandet.

5. Även om uppdragsavtalet har ingåtts före ikraftträdandet, gäller förbudet i 15 § i den nya lagen, om inte fastighetsmäklaren före ikraftträdandet har åtagit sig att vara ombud.

Genom lagen (1984:81) om fastighetsmäklare, som trädde i kraft den 1 juli 1984, infördes näringsrättsliga och civilrättsliga regler för fastighetsmäklare (prop. 1983/84:16, bet. 1983/84:LU10). Lagen gäller för fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, tomträtter, bostadsrätter, hyres- och arrenderätter m.m.

Fastighets- och bostadsrättsmarknaden har sedan lagens ikraftträdande och fram till de senaste åren karaktäriserats av ett stigande antal överlåtelser och ökande priser. Huvuddelen av överlåtelserna har förmedlats av mäklare. Antalet mäklare har ökat kraftigt under den tid lagen har varit i kraft.

Riksdagen behandlade hösten 1988 en motion med yrkande om bl.a. en översyn av fastighetsmäklarlagen. I motionen framhölls att lagen inte hade fått den effekt som var åsyftad. Motionärerna pekade på att avsaknaden av en närmare definition av begreppet god fastighetsmäklarsed medfört problem för både köpare och säljare samt orsakat svårigheter när det gällt att förhindra att mindre nogräknade mäklare fortsätter sin verksamhet. I det sammanhanget påpekade motionärerna att det medel lagen anvisar för att komma till rätta med oregistrerade mäklare, nämligen vitesförbud, har visat sig vara ett trubbigt instrument. De framhöll vidare att länsstyrelsernas tillsyn över mäklarna inte är tillfredsställande och angav som förklaring dels oklarheter i lagstiftningen, dels brist på resurser. En annan nackdel med lagen är enligt motionärerna att uppkommande tvister i många fall måste lösas domstolsvägen. Motionärerna ansåg att det borde övervägas om det inte bör tillskapas ett institut för tvistlösning på området, exempelvis inom ramen för Allmänna reklamationsnämnden.

Motionen remissbehandlades. Så gott som samtliga remissinstanser stödde motionärernas önskemål om en översyn av lagen. I remissyttrandena påpekades att även andra än de av motionärerna angivna spörsmålen behövde övervägas. Exempelvis pekade flera remissinstanser på behovet av ett klarläggande i frågan huruvida lagen är tillämplig då svenska mäklare förmedlar fastigheter som är belägna i utlandet.

Vid sin behandling av motionen fann lagutskottet att det är angeläget att de problem som har yppat sig vid den praktiska tillämpningen av lagen undanröjs och att en översyn av lagen därför är befogad. Utskottet framhöll att en lösning när det gäller de aktualiserade frågorna om länsstyrelsens resurser för tillsynsverksamheten inte borde anstå till dess översynen slutförts (bet. 1988/89:LU1). Vad utskottet anfört gav riksdagen som sin mening regeringen till känna (rskr. 1988/89:6).

Till följd av riksdagens tillkännagivande tillfördes länsstyrelserna i Stockholms, Göteborgs och Bohus samt Malmöhus län för budgetåret 1989/90 extra medel för en förstärkning av tillsynsverksamheten.

Riksdagen har även senare vid flera tillfällen tagit ställning till motioner som rör fastighetsmäklarfrågor. I lagutskottets betänkande 1990/91:LU26 behandlades motioner om krav på högskoleutbildning för fastighetsmäklare och om kompetenskrav för fastighetsvärderingsmän. Motionerna avslogs med motiveringen att de missförhållanden i mäk-

larbranschen som påtalats från olika håll inte främst synes ha sin orsak i otillräcklig utbildning av mäklare utan i stället i att kontrollen över mäklarnas verksamhet i vart fall tidigare har varit bristfällig. Under hänvisning till ställningstagandet i det nyss nämnda betänkandet har därefter ytterligare två motioner med krav på högskoleutbildning för mäklare avslagits (bet. 1991/92:LU24).

Med anledning av riksdagens tillkännagivande inledde Justitiedepartementet en översyn av fastighetsmäklarlagen och höll en hearing hösten 1990. Som ett resultat av översynen presenterades i september 1992 departementspromemorian Ny fastighetsmäklarlag (Ds 1992:87). I promemorian föreslås en ny lag om fastighetsmäklare med bestämmelser som bl.a. syftar till att effektivisera kontrollen av lagens efterlevnad. Förslaget innehåller regler om skärpta krav för registrering som fastighetsmäklare. Vidare skisseras en lösning som innebär att mäklarbranschen skulle få ett betydande ansvar för tillsynen över mäklare genom en planerad branschförening. Branschföreningen skulle ha som uppgift att registrera och utöva tillsyn över de mäklare som väljer att ansluta sig till branschföreningen. De mäklare som inte vill ställa sig under den branschadministrerade tillsynen skulle enligt förslaget som hittills vara registrerade hos länsstyrelsen. Den offentliga tillsynen föreslås koncentrerad till en eller två länsstyrelser. I promemorian föreslås också flera bestämmelser avseende fastighetsmäklarnas sätt att fullgöra förmedlingsuppdraget. Promemorian har remissbehandlats.

Enligt en särskild undantagsbestämmelse omfattas inte den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av en bostadsrättsförening som är ansluten till en riksorganisation eller till en regional organisation för bostadsrättsföreningar av lagen.

Denna undantagsbestämmelse förelås nu bli upphävd (se avsnitt 15). Frågan om upphävande av bestämmelsen behandlas inte i promemorian och kommenteras inte av någon remissinstans. De bostadsrättsorganisationer som berörs av undantagsbestämmelsen – HSB, Riksbyggen och SBC – har beretts tillfälle att skriftligen och muntligen yttra sig över frågan om att upphäva undantaget.

En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Det lagförslag som läggs fram i promemorian finns i *bilaga 2*. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En remissammanställning finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Justitiedepartementets dnr 92-3250).

Lagrådet

Regeringen beslutade den 5 maj 1994 att inhämta Lagrådets yttrande över förslaget till ny fastighetsmäklarlag. Det till Lagrådet remitterade förslaget finns i *bilaga 4*.

Lagrådet har yttrat sig över förslaget. Yttrandet finns i *bilaga 5*.

Lagrådet har i allt väsentligt godtagit regeringens förslag till ny fastighetsmäklarlag. På några punkter har Lagrådet föreslagit förtydliganden och smärre justeringar av lagtexten. I författningskommentaren anges

Propositionens förslag att upphäva undantaget för viss förmedling av bostadsrättsupplåtelser (se avsnitt 15) har inte granskats av Lagrådet. På grund av sakens beskaffenhet skulle emellertid Lagrådets hörande vara utan betydelse.

4 Nuvarande ordning

Lagen (1984:81) om fastighetsmäklare innehåller både näringsrättsliga och civilrättsliga bestämmelser för fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, tomträtter, bostadsrätter, hyres- och arrenderätter m.m. Lagen gäller dock inte för den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av en bostadsrättsförening som är ansluten till en riksorganisation eller en regional organisation för bostadsrättsföreningar.

De näringsrättsliga bestämmelserna innebär att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen i det län där han huvudsakligen är verksam. För registrering uppställs vissa krav. Den som vill ägna sig åt fastighetsmäklari skall vara myndig och får inte vara försatt i konkurs eller ha förvaltare enligt föräldrabalken. Han skall vidare ha en försäkring som täcker den skadeståndsskyldighet som kan drabba honom enligt lagens civilrättsliga regler. Försäkringen skall gälla intill ett belopp om 500 000 kronor för varje skadefall. Det ställs slutligen krav på tillfredsställande utbildning samt att personen i fråga i övrigt bedöms vara lämplig som fastighetsmäklare. Närmare bestämmelser om villkoren för registrering och om registreringsförfarandet får meddelas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. Sådana bestämmelser har utfärdats genom förordningen (1984:82) om fastighetsmäklare.

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

Mot den som yrkesmässigt är verksam som fastighetsmäklare utan att vara registrerad kan länsstyrelsen ingripa genom att vid vite förelägga vederbörande att upphöra med verksamheten. Ett vitesföreläggande kan meddelas även i samband med en återkallelse av registreringen.

Länsstyrelsens beslut i ärenden som rör fastighetsmäklare kan överklagas till kammarrätten.

I civilrättsligt hänseende innehåller lagen bestämmelser om hur fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag och om hur ersättningen till mäklaren skall bestämmas. Det ställs krav på att uppdraget skall utföras omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall vidare ge köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva samt verka för att köparen får alla uppgifter av betydelse angående objektet för överlåtelsen och att köparen undersöker fastigheten.

Fastighetsmäklaren har också skyldighet att själv kontrollera vissa uppgifter, t.ex. beträffande säljarens förfoganderätt samt inteckningsförhållanden m.m. När det gäller förmedling av objekt till konsumenter skall mäklaren tillhandahålla förvärvaren en skriftlig beskrivning av förmedlingsobjektet och en kalkyl angående dennes boendekostnader.

En mäklare som med uppsåt eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser enligt de civilrättsliga reglerna, skall ersätta den skada som till följd av detta drabbar någon av parterna.

Reglerna om fastighetsmäklarens rätt till ersättning innebär i huvudsak att ersättningen, om inte annat har avtalats, skall betalas i form av provision, beräknad på försäljningspriset. Om mäklaren själv eller någon honom närstående förvärvar förmedlingsobjektet, har mäklaren inte rätt till ersättning.

5 Lagstiftningsbehovet

En god standard inom mäklarkåren är av stor vikt eftersom en fastighetsaffär är betydelsefull, i vart fall för de flesta privatpersoner, och eftersom de frågor som har samband med en fastighetsöverlåtelse inte sällan är komplicerade och svåra att tränga in i för enskilda personer. Det huvudsakliga syftet med lagstiftningen om fastighetsmäklare är att ställa upp sådana villkor för den yrkesmässiga fastighetsförmedlingen som behövs för att enskilda personer skall få ett tillfredsställande skydd och känna trygghet när de anlitar en mäklares tjänster. Den gällande lagen om fastighetsmäklare innehåller regler som är avsedda att uppfylla det syftet. Det bör emellertid också framhållas att en kvalificerad mäklarkår gynnar omsättningen av fastigheter, bl.a. genom att säljares och köparens kontakter med myndigheter och kreditgivare underlättas, och genom att antalet tvister blir färre.

De erfarenheter som har vunnits under den tid när den nuvarande lagen om fastighetsmäklare har varit i kraft visar emellertid att det finns brister i det skydd som lagen ger. Riksdagen har vid behandlingen av motioner om mäklarfrågor pekat på flera sådana förhållanden och vid den hearing om mäklarfrågor som Justitiedepartementet har hållit framfördes ytterligare synpunkter och förslag till ändringar. Även i andra sammanhang, t.ex. genom massmedierna och brev, har regeringen fått del av erfarenheter från lagens tillämpning. Bland remissinstanserna råder stor enighet om behovet av en översyn av lagen. Också regeringens uppfattning är att en översyn av lagen bör göras i syfte att försöka komma till rätta med de brister som har påtalats.

En analys av de olika synpunkter och förslag som förts fram visar att flertalet av dessa i huvudsak kan inordnas under tre övergripande problem.

För det första gäller det att ta ställning till vilka krav som bör ställas på den som skall få ägna sig åt yrkesmässig fastighetsförmedling. Det är då fråga om både de formella villkoren för registrering och om vilket slag av lämplighetsbedömning som skall ske i ett ansökningsärende.

Frågorna behandlas i avsnitt 9. Redan här bör dock följande sägas angående utbildningskravet för fastighetsmäklare. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet anför i sitt remissvar att man bör överväga särskilda utbildningskrav för fastighetsmäklare som åtar sig större uppdrag. En annan remissinstans framför förslag om obligatorisk högskoleutbildning för fastighetsmäklare. Även om regeringen finner att frågan om att mäklare skall ha en god utbildning är viktig, delar regeringen promemorians ståndpunkt (s. 25) att missförhållandena i mäklarbranschen i första hand bör angripas med hjälp av tydligare civilrättsliga regler om hur en mäklare skall uppträda i sin yrkesroll och en satsning på tillsynsfunktionen. Det är samma inriktning som förordades av riksdagens lagutskott i betänkandet 1990/91:LU26. Regeringen har vidare noterat att fastighetsmäklarnas egna organisationer i ökad utsträckning har satsat på utbildning av mäklarna. På grund av vad som nu har anförts, lägger regeringen därför inte nu fram något förslag om skärpta krav på utbildning av fastighetsmäklare. Vissa frågor som har samband med kravet på utbildning kommer dock att behandlas i det följande (se avsnitt 9.1).

Det andra övergripande problemet berör den centrala frågan om mäklarens roll och hans ställning i förhållande till uppdragsgivaren och till dennes motpart. Vad den frågan i första hand gäller är om det skall krävas av mäklaren att han lever upp till den renodlade mäklarrollen med en ställning som en i princip opartisk mellanman, som har att ta till vara både uppdragsgivarens och dennes motparts intressen, eller om det skall vara möjligt för mäklaren att i första hand uppträda som en företrädare för uppdragsgivaren. Till frågan om mäklarrollen ansluter också frågor om mäklaren skall ha rätt till självinträde eller rätt att förena mäklarsysslan med annan verksamhet. Frågor av detta slag tas upp i avsnitten 11–13.

Den tredje större gruppen av frågor gäller tillsynen över fastighetsmäklarna. Så gott som alla som i olika sammanhang har uttalat sig om tillsynen över fastighetsmäklare framhåller att de nuvarande resurserna är helt otillräckliga för att medge en meningsfull och effektiv tillsyn. Remissinstanserna är av samma åsikt. Tillsynsfrågorna kommer att behandlas i avsnitt 7.

Frågan om lagens tillämpning vid förmedlingsverksamhet som har anknytning till utlandet behandlas i avsnitt 6.

Några remissinstanser har väckt även andra frågor som rör lagens tillämpningsområde. Konsumentverket efterlyser en tydligare avgränsning i mäklarlagen när det gäller fastighetsförmedling i offentlig regi, t.ex. kommunal bostadsförmedling. Konsumentverket hänvisar till Bostadsförmedlingsutredningens betänkande Bostadsförmedling i nya former (SOU 1992:71) och anför att bostadsförmedlingarna kan komma att ha andra uppgifter än förmedling av hyresrätter för permanentboende, t.ex. förmedling av bostadsrätter och fastigheter. Regeringen anser att gränsdragningen fortsättningsvis liksom enligt gällande rätt bör ske med utgångspunkt från principen att mäklarlagen inte skall omfatta förmedling som äger rum som ett led i myndighetsutövning. Frågan har behandlats i förarbetena till den nuvarande lagen (se prop. 1983/84:16

s. 28). Det är för tidigt att nu ta ställning till om de kommunala bostadsförmedlingarnas framtida utveckling kan ge anledning till någon ändring i detta hänseende.

Konsumentverket och andra remissinstanser anser att det bör övervägas att utvidga registreringsskyldigheten enligt fastighetsmäklarlagen till att omfatta även bostadsförmedlare som yrkesmässigt förmedlar enbart hyresrätter, t.ex. stugförmedlare. Kommerskollegium föreslår att det utreds om en registrering av yrkesmässiga bostadsförmedlare, med lägre kunskapskrav än för fastighetsmäklare, kan vara ett alternativ till de nu gällande taxorna för yrkesmässiga bostadsförmedlare. Statskontoret har i rapporten Kommerskollegiums näringsrättsliga verksamhet – ändrad organisationstillhörighet (1993:30) föreslagit att den taxa för yrkesmässiga bostadsförmedlare som för närvarande fastställs av Kommerskollegium skall avskaffas och ersättas med en ordning som innebär att yrkesmässiga bostadsförmedlare skall registreras och stå under tillsyn. Regeringen har i prop. 1993/94:138 Kommerskollegium m.m. föreslagit att den nuvarande uppgiften att fastställa taxa för yrkesmässiga bostadsförmedlare skall överföras till Kammarkollegiet. I frågan om taxan bör ersättas av en registrerings- och tillsynsfunktion anför (s. 14) att konsekvenserna av en sådan åtgärd bör utredas ytterligare. Till detta bör läggas den synpunkten att den yrkesmässiga förmedlingen av enbart hyresrätter sammantaget uppvisar så stora skillnader i förhållande till övrig fastighetsförmedling att den inte bör omfattas av mäklarlagens registreringsplikt. Frågan om den gällande taxan för yrkesmässiga bostadsförmedlare bör ersättas av något annat system har inte heller något närmare samband med de frågor som tas upp i denna proposition. Den får därför tas upp på nytt i ett annat sammanhang.

Tvister mellan konsumenter och fastighetsmäklare kan för närvarande inte föras under Allmänna reklamationsnämndens prövning. Allmänna reklamationsnämnden och Konsumentverket föreslår att sådana tvister skall kunna prövas av nämnden, vilket enligt nämnden förutsätter att den tillförs ekonomiska resurser. Frågan om Allmänna reklamationsnämndens arbetsuppgifter har behandlats inom ramen för Konsumentpolitiska kommitténs arbete. I kommitténs betänkande Konsumentpolitik i en ny tid (SOU 1994:14) uttalades att det bör övervägas att låta mäklartvister prövas av Allmänna reklamationsnämnden (bet. s. 258). Regeringen har denna dag beslutat om proposition (prop. 1994/95:16) med anledning av kommitténs betänkande. I propositionen föreslås inga ändringar med avseende på Allmänna reklamationsnämndens prövning av mäklartvister.

De förslag som tas upp i propositionen berör stora delar av lagen och resulterar i både förslag till ändringar i gällande bestämmelser och förslag till helt nya regler. Detta medför så stora förändringar i regleringen att den gällande lagen bör ersättas med en helt ny lag om fastighetsmäklare.

EU har inte utarbetat några särskilda regler för fastighetsförmedling. I de flesta västeuropeiska länderna finns lagstiftning som reglerar sådan verksamhet. Den svenska lagstiftningen innebär inget problem med avseende på principen inom EU om den fria rörligheten av tjänster.

6 Förmedling av fastigheter belägna utomlands

Regeringens förslag: I fastighetsmäklarlagen skall införas en bestämmelse om att lagen skall tillämpas oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av förmedlingsuppdraget utförs i Sverige.

Promemorians förslag: Samma som regeringens (se promemorian s. 28).

Remissinstanserna: Flertalet av remissinstanserna godtar promemorieförslaget. Folksam befarar dock att kravet på att en väsentlig del av förmedlingsuppdraget skall ha fullgjorts i Sverige kan skapa gränsdragningsvårigheter. Sveriges Advokatsamfund ifrågasätter om mäklarlagen bör vara tillämplig om en utländsk mäklare efter marknadsföring i Sverige vid enstaka tillfällen förmedlar fastigheter som är belägna utomlands till svenska köpare. En liknande synpunkt anförs av Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, som anser att den föreslagna bestämmelsen ger för vitt utrymme för tillämpning av svensk rätt. Därutöver efterlyser nämnden en diskussion om bestämmelsens förhållande till vissa internationella konventioner.

Skälen för regeringens förslag: Sedan fastighetsmäklarlagen trädde i kraft har försäljningen av utländska objekt till svenska köpare ökat kraftigt. Detta gäller både fritidsfastigheter och fastigheter för permanent boende. I fastighetsmäklarlagen ges inte något uttryckligt besked i frågan om lagen är tillämplig vid förmedling av fastigheter som är belägna utomlands. Avsaknaden av en uttrycklig regel har lett till osäkerhet om rättsläget.

I ett rättsfall (NJA 1991 s. 43) har Högsta domstolen behandlat frågan om mäklarlagen är tillämplig vid förmedling av en fastighet som är belägen utomlands. Målet rörde skadeståndskrav enligt 14 § mäklarlagen. Omständigheterna var följande. Ett företag med säte i Malmö förmedlade försäljning av fastigheter i Spanien. Bolagets styrelse utgjordes av en person som var registrerad som fastighetsmäklare. I bolaget fanns också två anställda. Dessa var registrerade som fastighetsmäklare. Fastigheterna marknadsfördes genom annonser i en dagstidning och i trycksaker. En spekulant besökte företagets kontor i Malmö och träffade där de två anställda. Företaget arrangerade en resa till Spanien. En av företagets anställda deltog i resan och visade objekten. Den person som hade besökt företagets kontor följde med på resan och anmälde sitt intresse för köp. Försäljningsavtal upprättades och undertecknades i Spanien. Köpeskillingen betalades i Sverige.

Angående frågan om mäklarlagens tillämplighet anförde Högsta domstolen inledningsvis att de båda anställda i företaget var registrerade som fastighetsmäklare hos länsstyrelsen, att det av utredningen i målet framgick att de gemensamt och yrkesmässigt förmedlat försäljningen av den aktuella fastigheten till köparen och att de utfört uppdraget i egenkap av fastighetsmäklare. Därefter uttalade Högsta domstolen följande:

”Lagen om fastighetsmäklare är varken enligt sin ordalydelse eller på grund av sin konstruktion begränsad till att gälla enbart förmedling av fastighet i Sverige. Av motiven till lagen framgår inte heller att en sådan begränsning varit avsedd. Med hänsyn härtill bör lagens regler om förhållandet mellan parterna tillämpas även på förmedling av fastighet utomlands.”

Även efter Högsta domstolens avgörande har frågan om fastighetsmäklarlagens tillämplighet vid förmedling av fastighet som är belägen utomlands diskuterats och avgörandet har kritiserats från mäklarhåll.

Lagen om fastighetsmäklare avser i första hand att ställa upp regler till skydd för konsumenter. Utgångspunkten för lagstiftningen har därför varit bl.a. att särskilda krav bör gälla för den som yrkesmässigt bedriver verksamhet som fastighetsmäklare och att mäklaren bör ha ett ansvar för den skada han uppsåtligen eller av oaktsamhet tillfogar säljare eller köpare. Det är inte ovanligt att mäklares verksamhet avser förmedling till svenska konsumenter av fastigheter som är belägna utomlands. Det kan vidare förekomma att mäklare med verksamhet utomlands bedriver förmedlingsverksamhet också i Sverige. Förmedlingen kan gälla fastigheter både inom Sverige och utomlands. Mot bakgrund av den osäkerhet som råder om lagens tillämplighet i dessa fall och med hänsyn till de problem som kan uppstå i de beskrivna situationerna är det angeläget att i den nya mäklarlagen uttryckligt fastställa mäklarlagens tillämpningsområde i geografiskt hänseende. Vad frågan då närmast gäller är om lagen bör tillämpas endast om en i Sverige registrerad mäklare förmedlar fastigheter som är belägna här i landet eller om den skall gälla också i andra situationer och, i så fall, under vilka förutsättningar.

I promemorian (s. 30) föreslås att bestämmelsen skall utformas så att mäklarlagen skall gälla vid förmedling av en fastighet som är belägen utomlands, om en väsentlig del av förmedlingsuppdraget fullgörs i Sverige. Den remisskritik som har riktats mot förslaget avser främst frågan om en sådan bestämmelse kan ge för vitt utrymme för tillämpning av mäklarlagen när utländska mäklare helt eller delvis fullgör mäklaruppdrag här i landet.

De särskilda krav som lagen om fastighetsmäklare ställer bör gälla all *förmedlingsverksamhet* som har så stark anknytning till Sverige att mäklarens kund och dennes motpart har anledning att förvänta sig att de skall skyddas av den svenska rättsordningen. Det saknar betydelse om fastigheten är belägen i Sverige eller utomlands eller om förmedlingsuppdraget utförs av en svensk eller en utländsk mäklare. Liksom det föreslås i promemorian bör avgränsningen av lagens tillämpningsområde

mot sådana förmedlingsuppdrag som på grund av bristande anknytning till Sverige inte bör omfattas av lagens regler framför allt ske så att lagen skall gälla när en väsentlig del av uppdraget utförs i Sverige. Om så är fallet bör såväl lagens offentligrättsliga som dess civilrättsliga regler gälla för mäklaren. Det innebär bl.a. att mäklaren är skyldig att söka registrering, att underlåten registrering kan medföra straffansvar och att mäklaren är skyldig att utföra sitt uppdrag i enlighet med mäklarlagens bestämmelser.

En remissinstans anför att kravet på att en väsentlig del av uppdraget skall ha utförts i Sverige kan skapa gränsdragningsvårigheter. I författningskommentaren diskuteras allmänt vilka slag av åtgärder som mäklaren skall vidta och vilken omfattning verksamheten skall ha för att en väsentlig del av uppdraget skall anses utfört i Sverige.

Att de grundläggande utbildningskraven för registrering som fastighetsmäklare omfattar endast svenska rättsregler kan självfallet inte tas som intäkt för att en mäklare i Sverige skulle undgå ansvar när hans förmedlingsuppdrag berörs av andra regler. Den som åtar sig att förmedla fastigheter som är belägna utomlands har naturligtvis ett särskilt ansvar för att han också har de särskilda kunskaper och insikter som krävs för att förmedlingsuppdraget skall kunna utföras omsorgsfullt och med iakttagande av både köparens och säljarens intresse. Att åta sig sådana uppdrag utan tillräckliga kunskaper och insikter måste bedömas vara klart stridande mot god fastighetsmäklarsed.

Frågan om förhållandet mellan den nu föreslagna lagstiftningen och konventioner på den internationella privaträttens område som Sverige tillträtt (t.ex. lag 1992:794 med anledning av Sveriges tillträde till Luganokonventionen) och sådana där tillträde kan aktualiseras vid ett eventuellt medlemskap i EU (t.ex. 1980 års EG-konvention om tillämplig lag för kontraktsrättsliga förpliktelser) får överlämnas till rättstillämpningen.

7 Tillsyn och registrering

7.1 Bakgrund

Före mäklarlagens tillkomst gällde ett frivilligt auktorisationsförfarande, där handelskamrarna utövade tillsyn över auktoriserade mäklares verksamhet. Endast ungefär 30 procent av mäklarna hade valt att ställa sig under sådan tillsyn. Genom mäklarlagen infördes en offentlig tillsyn över mäklarkåren i dess helhet. När det gällde att bestämma vilken myndighet som skulle ta hand om registreringen av och tillsynen över mäklarkåren diskuterade föredragande statsrådet om Kommerskollegium eller länsstyrelserna skulle anförtros uppgiften. Valet föll på länsstyrelserna med motiveringen att det skulle innebära uppenbara fördelar att anförtro registreringen åt myndigheter som är regionalt representerade över hela landet. Även statsfinansiella skäl påverkade valet genom att befintliga resurser ansågs kunna tas till vara bättre vid en fördelning av

arbetet mellan de olika länsstyrelserna (prop. 1983/84:16 s. 11 f.). Länsstyrelsernas arbetsinsatser med anledning av reformen förutsattes kunna rymmas inom ramen för länsstyrelsernas dåvarande resurser och några nya tjänster ansågs därför inte behöva inrättas med anledning av den nya lagen (se prop. s. 27). För budgetåret 1989/90 tilldelades länsstyrelserna i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö extramedel för arbetet med mäklarfrågorna. I övrigt har inga nya resurser tillkommit.

Antalet registrerade mäklare har ökat kraftigt sedan mäklarlagens tillkomst. Detta har naturligtvis påverkat arbetssituationen hos länsstyrelserna. Registerhållningen är grundförutsättningen för allt annat arbete med mäklarfrågorna. Det är därför naturligt att det är registreringsfrågorna och arbetet med registren som har prioriterats i konkurrensen mellan olika arbetsuppgifter avseende mäklarna. Inget har framkommit som tyder på annat än att det arbetet har fungerat väl.

Däremot har den tillsynsverksamhet som länsstyrelserna har kunnat bedriva med nuvarande resurser visat sig vara klart otillräcklig. Om detta råder enighet, också bland remissinstanserna. Att så har blivit fallet beror på flera omständigheter. Registrering av fastighetsmäklare har som nämnts tagit mycken tid i anspråk. Från några länsstyrelser har det upplysts att frågor från allmänheten och annan informationsverksamhet har varit relativt omfattande. Det egentliga tillsynsarbetet har nästan uteslutande bestått i att utreda anmälningar från missnöjda köpare eller säljare. Anmälningar som behöver utredas kräver en hel del arbete. Antalet anmälningar har varit störst i storstadsregionerna. Det förekommer knappast alls att en länsstyrelse inom dessa områden har haft möjlighet att med utgångspunkt från egna iakttagelser, t.ex. annonser, undersöka förhållanden som gett anledning till misstanke om missförhållanden. Vid länsstyrelserna utom storstadsregionerna har situationen i vissa fall varit den motsatta. Underlaget för tillsynsverksamheten har inte varit av den omfattningen att verksamheten kunnat sysselsätta någon på heltid. Det har i vissa fall lett till att tillsynsuppgiften tidvis har fått stå tillbaka för andra arbetsuppgifter, som också har legat på den befattningshavare som har haft hand om mäklarfrågorna. En följd av detta kan vara att de som sysslar med tillsynsfrågor får svårt att upprätthålla kunskaper och kompetens på området.

Mot bakgrund av bland annat den beskrivna situationen har det undersökts om det finns förutsättningar att inom branschen ta ansvar för tillsynsfrågor och att medverka till en totalt sett effektivare tillsyn. I det syftet har Justitiedepartementet fört samtal med de två stora mäklarorganisationerna, Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet (FMF), tidigare Sveriges Aktiva Fastighetsmäklares Riksförbund (SAF). Tanken med de samtalen har varit att utröna om de båda organisationerna är villiga att i samarbete sätta upp och ta ansvar för en ny och oberoende organisation som skulle kunna utöva tillsyn över de mäklare som valde att underkasta sig tillsyn från en sådan organisation.

Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet har haft överläggningar i frågan. De har båda förklarat sig positiva till att branschen engageras i tillsynsarbetet. De har dock inte kunnat enas om en gemen-

sam uppfattning om hur detta skall ordnas, utan i stället lagt fram var sitt förslag, som uppvisar stora olikheter inbördes. Förslagen har redovisats i bilagor till departementspromemorian.

Prop. 1994/95:14

7.2 Skall en myndighet eller en branschorganisation ha hand om registrering och tillsyn?

Regeringens bedömning: En myndighet bör även i fortsättningen ha hand om registrering av och tillsyn över alla fastighetsmäklare.

Promemorians förslag: I promemorian föreslås att de mäklare som uppfyller kraven för inträde i en föreslagen branschorganisation och som väljer att underkasta sig organisationens tillsyn skall vara undantagna från registreringsplikten enligt mäklarlagen. Mäklare som inte är medlemmar i branschorganisationen skall även i fortsättningen registreras och stå under tillsyn av länsstyrelse (se promemorian s. 35).

Remissinstanserna: Många remissinstanser är positiva till förslaget om en branschorganiserad tillsyn över fastighetsmäklare, däribland de som representerar mäklarorganisationerna, Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet, Sveriges villaägarförbund och Sveriges fastighetsägarförbund. Majoriteten av remissinstanserna är dock negativ till förslaget, däribland flertalet av de statliga myndigheterna, Folksam, Bankföreningen och flera utbildningsanstalter.

Skälen för regeringens förslag: Enligt vad som redan har framhållits är syftet bakom mäklarlagens bestämmelser främst att ge enskilda personer ett tillfredsställande skydd när de anlitar en mäklare. Mäklare har en grannliga uppgift och deras verksamhet rör ofta stora värden för den enskilde. Mäklarlagens civilrättsliga regler och den praxis som har utbildats kring begreppet god fastighetsmäklarsed är viktiga styrmedel som i stort sett har fungerat när det gäller de mäklare som arbetar seriöst. Dessa utgör den övervägande delen av mäklarkåren. Emellertid finns det mäklare som i olika hänseenden inte uppfyller godtagbar standard. Deras verksamhet innebär inte bara en fara för de säljare och köpare som kommer i kontakt med dem. De bidrar också till att ge mäklarkåren som helhet ett oförtjänt dåligt anseende. För denna grupp av mäklare, liksom för dem som ägnar sig åt mäklarverksamhet utan att ha rätt till det (genom registrering), räcker varken lagens civilrättsliga bestämmelser eller de handlingsregler, baserade på god fastighetsmäklarsed, som har utvecklats i praxis. Det är nödvändigt att dessa regler kompletteras med en väl fungerande tillsynsfunktion, för att syftet med lagstiftningen skall tillgodoses. En effektiv tillsyn kräver att de som arbetar med tillsynsfrågor har hög kompetens och möjlighet att ägna tid åt denna arbetsuppgift. I detta ligger att tillräckliga resurser måste avsättas för tillsynsverksamheten.

I promemorian (s. 35 f.) skisseras en organisatorisk lösning som innebär att branschen skulle få ett betydande ansvar för registrering av

och tillsyn över fastighetsmäklare. Tanken är att mäklare som uppfyller vissa kvalifikationskrav frivilligt skall kunna ansluta sig till en branschorganisation, och därmed ställa sig under organisationens tillsyn. Inom branschorganisationen skall finnas ett särskilt organ som skall besluta i tillsynsfrågor. Besluten skall inte kunna överklagas. För mäklare som inte uppfyller kraven för inträde i branschorganisationen eller som väljer att stå utanför den föreslås att registrering och tillsyn i fortsättningen skall skötas av en eller två länsstyrelser. Länsstyrelsens beslut skall kunna överklagas.

Utmärkande för den föreslagna lösningen är att det skall ställas högre krav på de mäklare som vill ingå i det systemet, än vad som skulle gälla för de mäklare som registreras och står under tillsyn av länsstyrelsen. Detta anges vara en viktig del i förslaget eftersom en sådan skillnad ses som en förutsättning för att en tillsynsverksamhet i enskild regi skall kunna bedrivas jämsides med offentlig tillsynsverksamhet. Att vissa mäklare väljer att underkasta sig strängare krav än de som enligt lagen gäller som grundnivå för mäklaryrket anses som värdefullt för mäklarnas kunder, som får möjlighet att på ett annat sätt än vad som nu är fallet göra medvetna val bland mäklarna när de skall ingå uppdragsavtal. Det förutses att mäklarnas kunder många gånger sannolikt i första hand kommer att efterfråga de mäklare som har underkastat sig högre krav och att man därigenom skapar en situation som leder till att mäklare av konkurrensskäl stimuleras att uppfylla de högre kraven för branschtillsynen.

Som förslaget är utformat skulle branschföreningen vara helt oberoende av den serviceinriktade verksamhet som mäklarorganisationerna bedriver och som vänder sig till de i organisationerna ingående mäklarna.

Promemoriaförslaget har fått ett blandat mottagande av remissinstanserna. De som ställer sig bakom förslaget framhåller bl.a. att det gynnar dem som anlitar fastighetsmäklare eftersom det kan förväntas medföra att mäklarna uppmuntras att utveckla sitt yrkeskunnande och att utföra sina uppdrag i enlighet med lagens krav. Flera remissinstanser menar också att en branschorganisation skulle kunna utöva en effektivare och bättre tillsyn än vad länsstyrelserna har möjlighet att göra. Andra remissinstanser är i princip positiva till förslaget men anser sig inte kunna ta ställning till frågan om en branschorganiserad tillsyn innan det finns ett mer detaljerat förslag om hur tillsynen skulle bedrivas. Majoriteten av remissinstanserna är dock kritisk till promemorians förslag. Kritiken gäller i stora drag auktorisationssystemet, det faktum att tillsynen skulle anförtros mäklarna själva genom en branschorganisation samt konsekvenserna av att tillsynen skulle skötas av två olika tillsynsorgan.

Bland andra Konkurrensverket och Kommerskollegium menar att förslaget om ett auktorisationssystem innebär inskränkningar i rätten till fri näringsutövning och att nya mäklare kan få svårt att etablera sig i branschen genom att de mäklare som är auktoriserade på ett negativt sätt påverkar nya mäklares möjligheter till inträde i branschföreningen.

Flera remissinstanser, däribland Konsumentverket och de flesta länsstyrelserna, uttalar farhågor inför tanken att tillsynen skall anförtros mäklarna själva. Man menar att det finns anledning att tro att allmänheten skulle fästa mindre tilltro till ett branschknutet organ än till ett offentligt tillsynsorgan. Vidare anförts att det kan medföra nackdelar för konsumenterna, om tillsynen anförtros ett organ som är knutet till mäklarbranschen. Man pekar på risken för lojalitetskonflikter, som sägs kunna innebära svårigheter för branschorganisationen att utesluta en betalande medlem, och på risken för att eventuella disciplinära bedömningar blir för milda. Dessutom sägs det vara en nackdel för konsumenterna om det branschknutna tillsynsorganets beslut inte blir offentliga, till skillnad från vad som gäller nu när länsstyrelserna lämnar ut uppgifter om beslut i disciplinära frågor. Konsumenterna skulle då betas möjligheten att undersöka huruvida en mäklare har varit föremål för tillsynsmyndighetens uppmärksamhet. Mot det sist sagda hävdar andra remissinstanser att det till skydd för enskilda mäklare och deras yrkesverksamhet kan finnas ett behov av regler om sekretess för handläggningen hos det branschknutna tillsynsorganet.

Flera remissinstanser anser det vara en nackdel med ett system där tillsynen är uppdelad mellan ett offentligt och ett privat organ och menar att det kan skapa förvirring för den som skall anlita en mäklare.

Många remissinstanser tar upp frågor som rör kompetenskonflikter mellan de två tillsynsorganen. Man frågar sig om branschorganisationen skall vara bunden av ett beslut av den offentliga tillsynsmyndigheten, t.ex. om att återkalla registreringen för en mäklare, och om den offentliga tillsynsmyndigheten skall kunna ingripa mot en mäklare som står under branschtillsyn. Man pekar också på risken för olika praxis hos de båda tillsynsorganen. I det sammanhanget anförts att branschorganisationens beslut bör kunna överklagas, inte bara av rättssäkerhetsskäl, utan också av hänsyn till behovet av en enhetlig praxis bl.a. när det gäller begreppet god mäklarsed.

Regeringen vill i denna fråga inledningsvis framhålla att det är positivt om en branschorganisation vill och själv kan övervaka sina medlemmars verksamhet, särskilt om tillsynen kan organiseras på ett sådant sätt att tillsynsorganet är helt skilt från den övriga verksamhet som organisationen bedriver. Om tillsynen i privat regi fungerar, innebär det att offentliga resurser frigörs. Till dessa allmänna synpunkter kan läggas att en lösning som innebär att mäklarbranschen tar ansvar för tillsynen över mäklare också har den fördelen att man kan räkna med att de som skulle sköta tillsynsfrågorna har goda såväl teoretiska som praktiska kunskaper om de speciella förhållanden som kan råda t.ex. inom ett visst geografiskt område eller beträffande en viss typ av fastigheter. Regeringen anser således att en branschorganiserad tillsyn i och för sig väl skulle kunna uppfylla de krav som bör ställas på en effektiv tillsyn, nämligen hög kompetens och goda resurser. Både från allmän synpunkt och från konsumentensynpunkt är det också värdefullt med en lösning som uppmuntrar mäklarna att utveckla sitt yrkeskunnande.

Det förslag som promemorian bygger på är utformat så att det blir möjligt att undvika eller komma till rätta med många av de problem

som remissinstanserna har varit inne på. Som exempel kan nämnas att branschföreningens tillsynsorgan kan ges en sådan sammansättning att risken för lojalitetskonflikter eller alltför milda bedömningar motverkas. Samtidigt är det dock så – som många av remissinstanserna har framhållit – att flera viktiga frågor inte har fått sin lösning, däribland de båda tillsynsorganens förhållande till varandra. Till detta kommer den avgörande invändningen, nämligen att branschorganisationerna inte har kunnat enas om en gemensam modell för tillsynen som åtminstone alla de stora mäklarorganisationerna ställer sig bakom.

Sammantaget anser regeringen att så många frågor av både rättslig och praktisk natur återstår att lösa att detta tillsammans med det faktum att branschen inte har kunnat enas om en tillsynsorganisation innebär att en lösning i enlighet med promemorieförslaget åtminstone inte för närvarande bör genomföras. Regeringen är därför inte beredd att nu föreslå det. I likhet med vad majoriteten av remissinstanserna förordar bör i stället registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare även framdeles skötas av en offentlig myndighet. Det är dock viktigt att möjligheterna till medverkan från mäklarorganisationernas sida tas till vara även med denna lösning. På så sätt kan flera av fördelarna med promemorians förslag tas till vara. Frågan om hur det kan ske behandlas i följande avsnitt.

7.3 Registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare skall utövas av en särskild nämnd

Regeringens förslag: Registrerings- och tillsynsfrågorna skall skötas av en särskild nämnd, Fastighetsmäklarnämnden.

Promemorians förslag: I promemorian föreslås att, när tillsyn genom en branschförening införs, den kvarvarande offentliga registreringen och tillsynen skall koncentreras till en eller två länsstyrelser (se promemorian s. 39)

Remissinstanserna: Majoriteten av remissinstanserna godtar promemorians förslag. Några remissinstanser vill gå längre och föreslår att registrerings- och tillsynsfrågorna anförtros en enda myndighet även för det fall förslaget om branschtillsyn inte införs. Däremot anser de flesta länsstyrelserna att registrerings- och tillsynsfrågor även i fortsättningen bör skötas av länsstyrelsen i varje län. Några remissinstanser föreslår alternativ till länsstyrelserna som tillsynsmyndighet.

Skälen för regeringens förslag: Promemorians förslag bygger på förutsättningen att en stor andel av tillsynsärendena skulle skötas av en branschorganisation och att detta skulle frigöra resurser för den offentliga tillsynen. Som framgår av det föregående (se avsnitt 7.2) är regeringen inte beredd att lägga något förslag i den riktningen. Likväl anser regeringen att den offentliga tillsynsverksamheten måste förstärkas. Övervägandena i det följande om hur tillsynen över fastighetsmäklare

framdeles skall organiseras bygger på den förutsättningen och regering-
en kommer att i avsnitt 17 redovisa de ekonomiska förutsättningarna för
att åstadkomma detta.

Bestämmelserna om tillsyn över fastighetsmäklare hänger nära sam-
man med föreskrifter om registrering av fastighetsmäklare. De bedöm-
ningar som görs i registreringsärenden liknar de bedömningar som görs
i tillsynsärenden, när tillsynsmyndigheten skall ta ställning till en even-
tuell återkallelse av registreringen. Beslut om återkallelse av registrering
leder till beslut avseende registret. En väsentlig förutsättning är därför
att den myndighet som skall ha hand om tillsynen också skall ha hand
om registret över fastighetsmäklare.

Valet står nu mellan att en eller flera länsstyrelser eller någon annan
offentlig myndighet skall sköta registrering av och tillsyn över fastig-
hetsmäklare.

Länsstyrelsernas organisation bygger på att deras verksamhet är be-
gränsad till det egna länet. Enligt regeringens mening kan registrering
och tillsyn av fastighetsmäklare inte koncentreras till en eller några få
länsstyrelser.

Länsstyrelsernas arbete med registrering av fastighetsmäklare har
fungerat väl, men länsstyrelserna har hittills inte kunnat utföra en till-
fredsställande tillsyn över fastighetsmäklare (se avsnitt 7.1). En fullgod
tillsyn måste utformas så att den kan utövas fortlöpande och att den
personal som sysslar med tillsynsfrågorna har hög kompetens. En förut-
sättning för att dessa krav skall kunna uppfyllas är att tillsynsverksam-
heten har en så stor volym att den kan ge kontinuerlig sysselsättning åt
den som har hand om verksamheten. Vidare är det önskvärt att verk-
samheten ger underlag för att sysselsätta mer än en person. Utom i
storstadslänen är antalet tillsynsfrågor inte av den omfattningen att
länsstyrelserna kan uppfylla dessa förutsättningar. Regeringen anser att
det därför finns en risk för att tillsynsärendena även i fortsättningen
åtminstone tidvis kommer att läggas åt sidan när den personal som
sysslar med tillsynsfrågor måste prioritera andra arbetsuppgifter.

Några av remissinstanserna föreslår att tillsynen läggs på någon annan
myndighet än länsstyrelserna. Som tänkbara myndigheter nämns Kom-
merskollegium, handelskamrarna under tillsyn av Kommerskollegium
och Konsumentverket.

Enligt regeringens mening finns det inte någon lokal eller regional
myndighet eller organisation som på ett bättre sätt än länsstyrelserna
skulle kunna sköta registrerings- och tillsynsfrågor. Dessutom bör den
organisation som har denna uppgift inte stå under tillsyn av någon
annan myndighet. Tillsyn genom handelskamrarna är därför inte ett
lämpligt alternativ. Inte heller Konsumentverket bör komma i fråga.
Fastighetsmäklarlagen och därmed tillsynsverksamheten gäller nämligen
inte bara konsumentförhållanden. Kommerskollegium har för närvaran-
de hand om auktorisation av och tillsyn över revisorer och har därför
erfarenhet av tillsynsverksamhet. Kommerskollegium står emellertid
inför en omorganisation. Syftet är att kollegiet skall renodlas som han-
delspolitisk myndighet och att de uppgifter kollegiet har på det närings-
rättsliga området skall överföras till andra myndigheter (se prop.

1991/92:100, bilaga 4 s. 217 och prop. 1992/93: 100, bilaga 4 s. 203). I prop. 1993/94:138 Kommerskollegium m.m. förordas att tillsynen över revisorer får ligga kvar hos Kommerskollegium i avvaktan på fortsatt utredning om andra tillsynslösningar. Med hänsyn till dessa omständigheter anser regeringen att det inte är lämpligt att nu överföra frågor om tillsyn över fastighetsmäklare till Kommerskollegium.

Kammarkollegiet skulle kunna vara ett tänkbart alternativ för tillsyn även över fastighetsmäklare. En omständighet som därvid måste beaktas är emellertid att kollegiet i sin nuvarande verksamhet i vissa fall anlitar fastighetsmäklare. Detta kan ge upphov till konflikter. Ett tillsynsärende kan komma att avse en mäklare som Kammarkollegiet anlitar, vilket inte är lämpligt eftersom Kammarkollegiet skulle kunna misstänkas för bristande objektivitet. Sådana situationer skulle kunna skada förtroendet för Kammarkollegiets verksamhet. Därför bör inte heller Kammarkollegiet sköta frågor om registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare.

Mot bakgrund av vad som nu anförts och därvid främst de osäkerhetsfaktorer som är förenade med en fortsatt tillsyn genom länsstyrelserna anser regeringen att det lämpligaste alternativet är att skapa en ny organisation som ges både resurser och kompetens att snabbt komma igång med en effektiv och tillräcklig tillsyn över fastighetsmäklare och som samtidigt kan sköta registreringsfrågorna. För det ändamålet bör en särskild nämnd, benämnd Fastighetsmäklarnämnden, inrättas.

En av bristerna med den nuvarande tillsynen är att många av dem som sysslar med tillsynsfrågor inte har eller kan vidmakthålla tillräckligt ingående kunskaper om olika förhållanden på fastighetsmarknaden. Fastighetsmäklarnämnden bör därför ges en så bred sammansättning att kunskaper inom olika områden tillförs nämnden. Bland dem som i dag sysslar med tillsynsfrågor finns erfarenheter och kunskaper om sådana frågor som nämnden skall syssla med. Även inom mäklarbranschen finns såväl teoretiska som praktiska kunskaper. De stora mäklarorganisationerna har lokalavdelningar över hela landet. Genom dessa organisationer kan nämnden således få kännedom om förhållandena på en viss ort eller inom ett visst område. Även organisationer som företräder mäklarnas kunder har god kännedom om fastighetsmäklarfrågor. Konsumentverket har lokal förankring bl.a. genom kommunernas konsumentvägledare. I nämnden bör således ingå ledamöter med särskild insikt i de frågor som nämnden skall syssla med. Nämnden bör ges sådan sammansättning att dess majoritet utgörs av ledamöter som inte representerar något visst partsintresse. Till ordförande bör utses en erfaren domare. Genom den lösning som nu föreslås anser regeringen att förutsättningar skapas för en hög kompetens hos tillsynsmyndigheten. Genom att landets alla tillsynsärenden samlas hos en myndighet kommer antalet tillsynsärenden att bli så stort att det finns underlag för en kontinuerlig tillsynsverksamhet. Nämnden kan följa lokala förhållanden dels genom nämndens ledamöter, dels genom att följa massmedier från hela landet.

Att inrätta en särskild tillsynsnämnd torde inte kräva särskilt stora organisatoriska resurser. Nämnden blir en liten myndighet, vars kansli-
göromål med fördel kan skötas av en annan myndighet. Regeringen

anser att den uppgiften lämpligen kan läggas på Kammarkollegiet. Kammarkollegiet bör också tillhandahålla den personal som skall bereda och föredra ärendena inför nämnden. Fastighetsmäklarnämnden bör emellertid vara en självständig myndighet. Att Kammarkollegiet i annan verksamhet anlitar fastighetsmäklare bör därför inte inverka på förtroendet för nämndens objektivitet.

Frågor om nämndens sammansättning och arbetsformer bör regleras i en förordning.

7.4 Tillsynsverksamheten

Regeringens förslag: I mäklarlagen skall tas in en uttrycklig bestämmelse om Fastighetsmäklarnämndens ansvar att se till att mäklare iakttar sina skyldigheter enligt lagen. Nämnden skall i sin tillsynsverksamhet ha rätt att granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till mäklarens verksamhet. En mäklare skall vara skyldig att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

Promemorians förslag: I promemorian föreslås att länsstyrelsen får ett uttryckligt ansvar att se till att de mäklare som står under offentlig registrering iakttar sina skyldigheter enligt lagen. Vidare föreslås att länsstyrelsen i sin verksamhet skall ha rätt att granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till mäklarens verksamhet (se promemorian s. 41).

Remissinstanserna: Remissinstanserna instämmer i promemorians förslag. Länsstyrelsen i Stockholms län föreslår att en regel införs i mäklarlagen om att mäklare skall vara skyldiga att föra förteckning över mottagna uppdrag och affärsavslut samt att i tio år förvara handlingar som rör handlagda uppdrag.

Skälen för regeringens förslag: I mäklarlagen finns det för närvarande ingen särskild bestämmelse om att länsstyrelsen har ansvaret för tillsynen över fastighetsmäklarna. Även om detta ligger i sakens natur, bör en uttrycklig bestämmelse om tillsynen tas in i lagen, när nu tillsynsfrågorna skall skötas av en särskild myndighet.

Från länsstyrelserna, som för närvarande har hand om dessa frågor, har i många sammanhang klagats på att de saknar verk samma medel för att bedriva tillsynsverksamheten på ett effektivt sätt. Det har framhållits att det ofta är omöjligt att utreda ärenden därför att mäklaren vägrar att samarbeta. För att tillsynsärenden inte skall fördröjas genom att mäklaren vägrar lämna upplysningar bör det i lagen föreskrivas en uttrycklig skyldighet för mäklaren att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. För att i övrigt säkerställa förutsättningarna för att utredningen i tillsynsärenden skall kunna bedrivas effektivt och på ett meningsfullt sätt bör den nya fastighetsmäklarnämnden vara garanterad tillgång till det material som finns hos mäklaren och som har betydelse för bedömningen i det ärende som utreds. Regeringen föreslår därför att mäklare skall vara skyldiga att låta tillsynsmyndigheten få tillgång till sådant material.

För uppgifter om mäklare och andra enskilda hos nämnden bör sekretess gälla. Regeringen kan meddela föreskrifter om det med stöd av 8 kap. 6 § sekretesslagen (1980:100).

Om en mäklare åsidosätter sin skyldighet att medge granskning eller att lämna uppgifter för tillsynen, bör det kunna föranleda avregistrering. Det finns därför inte något behov av regler om vitesföreläggande. I författningskommentaren behandlas frågan om i vilka fall avregistrering kan bli aktuell.

I bokföringslagen (1976:125) finns bestämmelser bl.a. om näringsidkares skyldighet att förvara handlingar. Denna skyldighet torde innefatta de handlingar som kan vara av intresse vid Fastighetsmäklarnämndens granskning. Det behövs därför ingen särskild bestämmelse i mäklarlagen om skyldighet att förvara handlingar.

Det är viktigt att tillsynsmyndigheten aktivt ägnar sig åt tillsynsfrågor. En aktiv tillsyn bör innefatta att Fastighetsmäklarnämnden noga utreder inkomna anmälningar och klagomål mot mäklare. Men nämnden bör också på eget initiativ bevaka och följa upp de lokala förhållandena på fastighetsmäklarområdet. En annan viktig tillsynsuppgift är naturligtvis att se till att mäklare rättar sig efter de beslut som nämnden har fattat. I den mån en mäklare inte gör det, är det angeläget att nämnden agerar snabbt med nya åtgärder.

En effektiv och omsorgsfull tillsyn kräver ingående kunskaper om mäklarbranschen. Det gäller inte enbart kunskaper om fakta, såsom marknadspriset för fastigheter på en viss ort, utan också kunskaper som kan utgöra grund för olika lämplighetsbedömningar. När nu tillsynsuppgifterna i fortsättningen anförtros åt en särskild myndighet förutsätter det att den vid behov samarbetar med andra myndigheter för att upprätthålla en fullgod tillsynsverksamhet. Men även information från annat håll kan i många fall vara till nytta för nämnden. Som exempel kan nämnas att mäklarorganisationerna har stora kunskaper i de frågor som aktualiseras vid tillsyn över fastighetsmäklare. De större organisationerna har genom sina lokalavdelningar kännedom om lokala förhållanden. Även Konsumentverket får bl.a. genom de kommunala konsumentväglarna god kännedom om lokala förhållanden. Dessa kunskaper bör kunna tas till vara genom den nya nämndens sammansättning. Bestämmelser om nämnden och dess sammansättning kommer att meddelas av regeringen i förordningsform.

Med den utformning tillsynsreglerna föreslås få kommer oregistrerade mäklare – det kan röra sig om mäklare som aldrig varit registrerade eller sådana vars registrering upphört av någon orsak – som yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med lagens bestämmelser inte att stå under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn. Nämnden bör emellertid ha ett ansvar även för att stävja mäklarverksamhet som bedrivs av oregistrerade mäklare. Om det finns anledning anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering och det kommer till Fastighetsmäklarnämndens kännedom, bör det åligga nämnden att anmäla detta till åtal. En bestämmelse om detta bör meddelas i förordningsform. Frågan om straffansvar för oregistrerade mäklare behandlas i avsnitt 8.

Regeringens förslag: Fastighetsmäklarnämndens beslut skall överklagas hos länsrätt. Prövningstillstånd skall krävas vid överklagande till kammarrätt.

Promemorian: I promemorian föreslås ingen ändring av den nuvarande bestämmelsen i 9 § mäklarlagen om att länsstyrelsens beslut får överklagas till kammarrätten.

Remissinstanserna berör inte frågan särskilt.

Skälen för regeringens förslag: I domstolsutredningens betänkande Domstolarna inför 2000-talet Arbetsuppgifter och förfaranderegler (SOU 1991:106) behandlas bl.a. frågor om överklagande och instansordning.

När det gäller instansordningen i de allmänna förvaltningsdomstolarna bör enligt utredningen en principiell utgångspunkt vara att den första domstolsprövningen av ett förvaltningsärende alltid skall ske i länsrätt. I betänkandet föreslås bl.a. att länsstyrelsernas beslut enligt mäklarlagen skall överklagas till länsrätt (se s. 424). Utan att lägga något förslag anför utredningen vidare att det finns mycket som talar för att det i bl.a. mål om fastighetsmäklare införs prövningstillstånd vid överklagande till kammarrätten. Som argument för prövningstillstånd anförts att dessa ärenden är utredda och prövade av en förvaltningsmyndighet och där efter fullständigt prövade av länsrätten innan de kan komma under kammarrättens prövning och att det knappast kan hävdas att målen är av den karaktär att det är nödvändigt med två fullständiga domstolsprövningar (se s. 341).

Regeringen har i 1993 års budgetproposition ställt sig bakom principen om att den första domstolsprövningen i förvaltningsmål skall ligga i länsrätt (se prop. 1992/93:100, bil. 3 s. 24 f. och s. 93). Riksdagen har godkänt de i propositionen angivna riktlinjerna (bet. 1992/93:JuU24, rskr. 1992/93:289).

Enligt 14 § lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar gäller från den 1 oktober 1994 att om det i lag eller annan författning föreskrivs att talan skall väckas vid eller överklagas till allmän förvaltningsdomstol, det skall göras vid länsrätt (prop. 1993/94:133 s. 6 och s. 29 f.). Vidare gäller från samma dag en ny bestämmelse i förvaltningsprocesslagen, 34 a §, om prövningstillstånd i kammarrätt. Enligt den bestämmelsen får kammarrätten i de fall där det är särskilt föreskrivet pröva ett överklagande från länsrätten endast om kammarrätten har meddelat prövningstillstånd (se prop. 1993/94:133 s. 10 och s. 33 f.).

I enlighet med det principiella ställningstagandet i budgetpropositionen om länsrätt som första domstolsinstans inom de allmänna förvaltningsdomstolarna och förslaget till ändring i lagen om allmänna förvaltningsdomstolar bör det i mäklarlagen tas in en bestämmelse om att Fastighetsmäklarnämndens beslut skall överklagas till allmän förvaltnings-

domstol. Detta innebär att nämndens beslut kommer att överklagas till länsrätt, som gör en fullständig prövning. Prop. 1994/95:14

Enligt 33 § förvaltningsprocesslagen förs talan mot länsrätts beslut hos kammarrätt. Ytterligare en prövningsinstans tillkommer alltså jämfört med vad som gäller nu. Regeringen instämmer i de bedömningar som Domstolsutredningen har gjort i frågan om prövningstillstånd. Dessutom skulle ytterligare en prövningsinstans innebära en förlängning av tiden till dess att ett mål om fastighetsmäklare kan avgöras slutligt, något som skulle motverka intresset av snabb handläggning. Därför bör det i mäklarlagen tas in en bestämmelse om att prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

8 Straffansvar för oregistrerade mäklare?

Regeringens förslag: Den som yrkesmässigt bedriver registreringspliktig fastighetsförmedling utan att vara registrerad skall kunna dömas till böter eller fängelse i högst sex månader.

Promemorian förslag: I promemorian föreslås att den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering skall dömas till böter (se promemorian s. 42 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna är genomgående positiva till förslaget men många av dem som yttrar sig särskilt i frågan anser att fängelse bör ingå i straffskalan. Konsumentverket föreslår att det i mäklarlagen införs en bestämmelse om att oregistrerade mäklare inte har rätt till ersättning för sitt uppdrag.

Skälen för regeringens förslag: Mäklare som är yrkesmässigt verksamma utan att vara registrerade, s.k. svartmäklare, har i huvudsak varit ett storstadsproblem. De uppträder främst i tider när konjunkturen är gynnsamma på fastighetsmarknaden. De är i allmänhet svåra att upptäcka.

Enligt den nuvarande lagen är det möjligt att vid vite förelägga oregistrerade mäklare att upphöra med verksamheten. Om vitesföreläggandet inte följs, prövar länsrätten på hemställan av länsstyrelsen frågan om utdömande av vitet. Båda dessa förfaranden är arbetskrävande för länsstyrelsen och de kan ta lång tid, om den mäklare som berörs undandrar sig delgivning. Med hänsyn till intresset av snabbhet vid denna typ av ärenden är den beskrivna ordningen inte acceptabel.

Från flera håll har framförts förslag om att yrkesmässig fastighetsförmedling som bedrivs av den som inte är registrerad skall straffbeläggas. De mäklare som väljer att förmedla fastigheter utan att bry sig om registreringsplikten kan troligen i stort sett inordnas i gruppen oseriösa. Med tanke på de risker som de utsätter sina kunder för, t.ex. genom att vara utan ansvarsförsäkring, finns det skäl att se allvarligt på oregistre-

rade mäklares verksamhet. Det bör markeras från det allmännas sida genom att verksamheten kriminaliseras.

I promemorian föreslås att straffet för yrkesmässig fastighetsförmedling utan registrering skall vara böter. De flesta remissinstanserna anser att fängelse bör ingå i straffskalan i grövre fall. Det anförs att böter inte är en tillräckligt kännbar påföljd, eftersom verksamheten ofta rör stora värden och den som driver mäklarverksamhet utan att vara registrerad därför inte ser böterna som annat än en kostnad i verksamheten.

Att yrkesmässigt bedriva registreringspliktig fastighetsförmedling utan att vara registrerad är en så allvarlig överträdelse att även frihetsberövande påföljd bör kunna dömas ut. En oregistrerad mäklare som yrkesmässigt förmedlar fastigheter bör därför kunna dömas till fängelse i högst sex månader.

Flera remissinstanser föreslår ett skydd för benämningen fastighetsmäklare. Mäklarsamfundet föreslår att det skall vara straffbart att utan registrering använda sig av den benämningen.

I 1 § mäklarlagen definieras vem som enligt lagen är att anse som fastighetsmäklare, nämligen den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter m.m. Genom den straffbestämmelse som nu föreslås blir det straffbart att yrkesmässigt förmedla fastigheter utan att vara registrerad. Det ställs inte något krav på att förmedlingsverksamheten har resulterat i ett slutfört uppdrag, utan det kan vara tillräckligt att vidta t.ex. olika marknadsföringsåtgärder utan att vara registrerad. Det är i sådana sammanhang som användningen av benämningen fastighetsmäklare torde förkomma. Det torde därför inte behövas någon särskild straffbestämmelse angående användningen av benämningen fastighetsmäklare.

En bestämmelse som innebär att oregistrerade mäklare inte skall ha rätt till ersättning för sitt uppdrag skulle visserligen kunna vara ett komplement till straffbestämmelsen. Den som inte kan förvänta sig någon ersättning för sitt arbete torde knappast vara intresserad av att utföra det.

En bestämmelse om att mäklaren inte har rätt till provision är emellertid förenad med flera nackdelar.

Om mäklaren fullgjort sitt uppdrag väl gentemot säljare och köpare, skulle utebliven provision komma att fungera närmast som en ekonomisk påföljd för mäklaren för att han inte fullgjort sin registreringskyldighet. Påföljden är dock civilrättslig och skulle komma uppdragsgivaren till godo på ett sätt som har karaktär av obehörig vinst.

En mäklare kan dessutom ha bibringats en felaktig uppfattning om registreringskravets innebörd, t.ex. efter kontakt med en tjänsteman hos någon myndighet eller hos en mäklarorganisation. Att uppdragsgivaren skulle slippa betala provision i ett sådant fall även om uppdraget sköts oklanderligt, är knappast rimligt.

Till detta kommer att provisionen i allmänhet kommer att ha avräknats mot handpenning eller erlagts vid slutavräkning. Om mäklaren inte betalar godvilligt, måste uppdragsgivaren därför stämma mäklaren. I sådana fall kan påföljden visa sig vara ineffektiv och tvistskapande.

En bestämmelse av det diskuterade slaget bör således inte införas. Om mäklaren däremot har åsidosatt sina skyldigheter gentemot köparen eller

säljaren, har uppdragsgivaren ett befogat intresse av att inte behöva betala full ersättning för mäklarens arbete. För denna situation finns en bestämmelse i den nuvarande mäklarlagen, som innebär att ersättningen kan sättas ned. Den bestämmelsen föreslås bli överflyttad till den nya lagen. Med hänsyn till detta torde det knappast behövas ytterligare en bestämmelse som avser mäklarens rätt till ersättning.

9 Förutsättningarna för registrering

9.1 Utbildning, examination

Regeringens förslag: Endast mäklare som har tillfredsställande kunskaper skall kunna registreras av Fastighetsmäklarnämnden. Kunskapsprövning i fråga om den utbildning som krävs för registrering som fastighetsmäklare skall skötas av en stiftelse, som också skall ha ansvar för att kunskapskraven fortlöpande omprövas och vid behov ändras.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 44).

Remissinstanserna: Av de remissinstanser som har yttrat sig i frågan lämnar Skolverket och Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet förslaget om inrättande av en stiftelse utan invändning. Andra, bl.a. vissa länsstyrelser och utbildningsinstanser, är positiva till att ansvaret för utbildning och examination av fastighetsmäklare läggs på ett centralt organ men anser att styrelsen för den planerade stiftelsen bör ha en annan sammansättning än den som anges i promemorian för att offentliga intressen skall tillgodoses. Länsstyrelserna i Gävleborgs och Kopparbergs län och vissa av utbildningsanordnarna, bl.a. Högskolan i Gävle/Sandviken, pekar på risken för lojalitetskonflikter och anser att ansvaret bör läggas på ett helt fristående organ utan anknytning till mäklarbranschen. Statens skola för vuxna i Härnösand förordar att utbildningen av fastighetsmäklare även i fortsättningen bedrivs i skolväsendets regi. Konsumentverket föreslår att möjligheten till s.k. särskild prövning skall upphöra. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet och Mäklarsamfundet tar upp frågor som rör högre utbildning för fastighetsmäklare. Stockholms universitet anför dessutom att lagstiftning om utbildning av fastighetsmäklare bör anstå till dess frågan om vilka kompetens- och registreringskrav som bör ställas på mäklare med utbildning i ett annat EES-land har klarats ut.

Skälen för regeringens förslag: I promemorian (s. 44 f.) redovisas de utbildningskrav som gäller enligt nuvarande bestämmelser samt hur och av vilka utbildning och examination för närvarande anordnas.

Liksom hittills skall gälla att endast den som har tillfredsställande kunskaper skall kunna få bli registrerad som fastighetsmäklare. Ytterst

blir det alltså den nya Fastighetsmäklarnämnden som får ansvaret för mäklarkårens kunskapsnivå.

Fastighetsmäklarutbildningen bör vara direkt anpassad till de formella kraven för registrering som fastighetsmäklare. Det är också av vikt att utbildningen hela tiden hålls aktuell vad avser nya bestämmelser och praxis på de områden som ingår i utbildningen. Utbildningen bör syfta till att alla de som har genomgått den uppfyller samma grundläggande kunskapskrav. Den som anlitar en registrerad mäklare skall kunna lita på att mäklaren har nödvändiga grundkunskaper. Kunskapsproven bör därför vara lika för alla.

Det anförda talar för att ansvaret för utbildnings- och examinationsfrågor bör ligga på ett centralt organ. De flesta remissinstanserna delar denna uppfattning.

Mäklarsamfundet och Sveriges Fastighetsmäklarförbund (SMF) har åtagit sig att tillsammans anslå medel för bildandet av en stiftelse, som självständigt skall ansvara för utformningen och genomförandet av prov samt utfärda bevis över godkända prov. Stiftelsen skall också svara för att det anordnas prövningstillfällen i den omfattning och på det antal platser i landet som krävs för att tillgodose efterfrågan. Avsikten är inte att stiftelsen skall utfärda kursplaner av den typ som Skolöverstyrelsen tidigare har gett ut. Stiftelsen skall i stället fortlöpande anpassa kunskapskraven till utvecklingen inom branschen och på lagstiftningsområdet och den skall även kunna besluta om en ökning av kunskapskraven i de hänseenden där detta är motiverat. Stiftelsen skall verka för att utbildningen hos skilda utbildningsanordnare håller god kvalitet och att den kan utformas så att den ger de kunskaper som fordras för godkänt prov. Till ledning för utbildningsanordnarna skall stiftelsen därför lämna anvisningar om litteratur och eventuellt nödvändiga undervisningsinsatser. Det kan förutsättas att utbildningen hos olika utbildningsanordnare – som nu – kommer att omfatta fastighetsrätt, fastighetsförmedling, byggnads- och värderingsteknik och fastighetsekonomi och att nivån på utbildningskraven kommer att bli minst lika hög som tidigare.

Ytterligare en uppgift för stiftelsen skall vara att på olika sätt sprida information om vilka utbildningskrav som gäller och om vilka utbildningsanordnare som finns.

Stiftelsens verksamhet skall ledas av en styrelse som enligt ett utkast till stiftelseurkund skall bestå av sju ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Styrelsens ordförande skall vara lagfaren och ha domarerfarenhet. Ordföranden liksom två andra styrelseledamöter skall utses av regeringen. Övriga fyra ledamöter skall utses av stiftarna till lika antal. Två av dem skall vara erfarna och fullt yrkesverksamma fastighetsmäklare och två av dem experter inom kunskapsområden som behövs för stiftelsens kompetens.

En stiftelse med de uppgifter som anges i organisationernas åtagande kan väl fylla funktionen som centralt organ för utbildning och examination av fastighetsmäklare. På detta sätt uppnås en likvärdig och rättvis prövning av alla och kunskapskraven kan anpassas efter hand som det behövs. Att examinationen lyfts bort från utbildningsanordnarna innebär att de får konkurrera på lika villkor och utslagsgivande i det samman-

hanget blir kvaliteten på utbildningen. Samtidigt tillvaratas de nuvarande utbildningsanordnarnas kunskaper och erfarenheter. Eftersom kunskapsproven blir lika för alla undanröjs förutsättningarna för spekulationer om vilken utbildares prövningsförfarande som är gynnsammast för den som är dåligt förberedd. Det innebär också att det inte finns skäl att ta bort möjligheten till s.k. särskild prövning för den som på egen hand har läst in kursfordringarna.

Den starkaste remisskritiken gäller hur stiftelsens styrelse skall vara sammansatt. Det har uttalats farhågor inför tanken på stiftelsens nära anknytning till mäklarbranschen.

Stiftelsens styrelse föreslås emellertid ha en sammansättning som är avsedd att skapa garantier för att de frågor som stiftelsen skall ha ansvar för kommer att handläggas på ett objektvt och kvalificerat sätt. Sålunda skall styrelsens ordförande utses av regeringen. Ordföranden skall vara lagfaren och ha erfarenhet av domarvärv. Ytterligare två av styrelseledamöterna skall utses av regeringen. Mot denna bakgrund finns det anledning att tro att den föreslagna stiftelsen kan anförtros ansvaret för utbildnings- och examinationsfrågor. Regeringen föreslår därför att en stiftelsen får ansvaret för dessa.

De författningsändringar som aktualiseras av förslaget i denna del kan ske i förordningsform. Regeringen kommer senare att besluta om de ändringar som behövs.

Den ordning som nu föreslås innebär att medborgare i andra EES-länder – liksom medborgare från övriga länder – får rätt att på lika villkor som svenska medborgare genomgå utbildning och kunskapsprov för fastighetsmäklare samt registreras. Detta ligger väl i linje med principerna om fri rörlighet.

Det finns inga särskilda EG-regler om mäklares utbildning. Det finns emellertid EG-direktiv om erkännande av behörighetsgivande högre utbildning (89/48/EEG och 92/51/EEG). Enligt dessa direktiv kan en fastighetsmäklare från ett EES-land under vissa förhållanden få sin behörighet godkänd i ett annat EES-land. Detta får beaktas när föreskrifter utfärdas om villkoren för registrering och om registreringsförfarandet.

9.2 Personlig lämplighet

Regeringens förslag: Lämplighetsprövningen av den som ansöker om registrering som fastighetsmäklare skall skärpas. I lagen införs ett uttryckligt krav på redbarhet som villkor för registrering. Endast den som avser att vara verksam som fastighetsmäklare skall få registreras. Fastighetsmäklaren skall ha en ansvarsförsäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom om han åsidosätter sina skyldigheter mot köpare och säljare.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 47). Promemorians förslag innebär dock att inte bara försäkringsobligatoriet utan även försäkringsbeloppet skall anges i lag.

Remissinstanserna: Remissinstanserna är huvudsakligen positiva till förslaget om att ett krav på redbarhet skall tas in i lagen. Vissa av dem, däribland Sveriges advokatsamfund och några länsstyrelser, anser att kravet bör uttryckas på ett annat sätt. Bland andra Kammarrätten i Göteborg anför att det kan vara svårt att bedöma någons avsikt att vara verksam som fastighetsmäklare och menar att det inte bör ställas något krav på sådan avsikt som villkor för registrering. Remissinstanserna godtar förslaget om en höjning av försäkringsbeloppet för ansvarsförsäkringen. Försäkringsförbundet och Villaägarnas Riksförbund föreslår att beloppet knyts till basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Remissinstanserna tar också upp andra frågor som rör villkoren för den obligatoriska ansvarsförsäkringen.

Skälen för regeringens förslag: Enligt 5 § i den gällande mäklarlagen krävs för registrering att en sökande uppfyller vissa formella krav och att han i övrigt bedöms lämplig som fastighetsmäklare. I motiven till bestämmelsen sägs att det vid lämplighetsprövningen inte är fråga om egenskaper såsom fallenhet för mäklarsysslan utan att det i stället gäller frågan om mäklaren är en redbar och seriös yrkesutövare. I anslutning till detta framhålls att tanken inte är att myndigheten vid registreringen skall göra några mera ingående efterforskningar och att det största värdet i ett lämplighetskrav ligger i möjligheten att återkalla registreringen, om en fastighetsmäklare missköter sig på ett sådant sätt att han anses olämplig att utöva yrket i fortsättningen (se prop. 1983/84:16 s. 10).

I specialmotiveringen till bestämmelsen angavs att det ligger i sakens natur att en ansökan om registrering bör avslås endast i mera flagranta fall, men att lämplighetsbedömningen kommer i ett annat läge när den aktualiseras i samband med att någon har gjort en anmälan mot en registrerad fastighetsmäklare (se s. 32).

Även i anslutning till den senare situationen ger motiven uttryck för att bedömningen bör ske med en viss återhållsamhet. Det framhålls exempelvis att det ligger i sakens natur att en så ingripande åtgärd som en återkallelse av registreringen bör kunna tillgripas endast i fall då mäklarens bristande lämplighet är starkt uttalad (se s. 33 f.).

Detta synsätt skall ses mot bakgrund av att de nu gällande reglerna utformades för att medge en smidig övergång för de mäklare som vid lagens tillkomst redan var yrkesverksamma och som därför skulle inlemmas i det nya registreringsförfarandet. Det fanns därför skäl att ställa kraven vid bedömningen av den allmänna lämpligheten förhållandevis lågt. Mot bakgrund av dessa motivuttalanden har emellertid bedömningarna avseende sökandens lämplighet ofta varit milda. Det finns många exempel på ärenden där länsstyrelserna på grund av de sökandes stora skatteskulder, kriminalitet eller liknande förhållanden har ansett dem olämpliga som mäklare och därför vägrat dem registrering men där kammarrätten efter överklagande och med en strikt tillämpning av de ovan nämnda bedömningsprinciperna har upphävt länsstyrelsens beslut.

Från länsstyrelsehåll har hävdats att en anpassning till den praxis som har utvecklats genom kammarrätternas avgöranden i många fall förutsätter en generösare bedömning i ansökningsärenden än vad som är försvarbart med tanke på mäklarens ansvarsfulla ställning.

Regeringen vill inledningsvis framhålla att förhållandena nu är helt andra än vad som var fallet vid mäklarlagens ikraftträdande. Ansökningarna om registrering avser nästan uteslutande personer som för första gången söker behörighet att utöva fastighetsmäklaryrket. Endast i enstaka fall gäller ansökningarna personer som på grund av avregistrering eller av andra skäl inte har varit yrkesverksamma under en tid. Inte för någon av dessa kategorier är det motiverat att upprätthålla de låga krav som nu ställs vid lämplighetsbedömningen. Tvärtom finns det anledning att ta fasta på vad som har anförts från länsstyrelserna, vilkas synpunkt delas av de flesta remissinstanserna, och ställa högre krav på den sökandes allmänna lämplighet än vad som gäller i dag. Detta bör komma till uttryck i lagtexten.

I promemorian föreslås att kravet på sökandes lämplighet formuleras så att sökanden skall vara känd för redbarhet och i övrigt bedömas lämplig som fastighetsmäklare. De länsstyrelser som framför synpunkter anser att begreppet redbarhet är för vagt för att uttrycka vad som krävs. Sveriges advokatsamfund anför att det inte kan krävas att en sökande har gjort sig känd för redbarhet, utan att regeln bör utformas så att registrering kan vägras om tillgängliga uppgifter ger vid handen att det föreligger en beaktansvärd risk att sökanden inte redligen kan fullgöra sina uppgifter som fastighetsmäklare.

Enligt regeringens uppfattning bör lagtexten markera att den allmänna lämplighetsprövningen, dvs. bedömningen av den sökandes hederlighet, pålitlighet och integritet, skall svara mot de krav som bör ställas med tanke på den ansvarsfulla ställning som en mäklare intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. Dessa krav kan sammanfattas som ett krav på att sökanden skall vara redbar. Som Sveriges advokatsamfund anför bör det inte krävas att en mäklare som söker registrering har gjort sig känd för redbarhet. Men om det vid lämplighetsprövningen kommer fram omständigheter som ger anledning till tvekan om den sökandes lämplighet, bör utgångspunkten vara att registrering skall medges endast om det vid en samlad bedömning av omständigheterna i ansökningsärendet finns skäl att utgå ifrån att sökanden är lämplig att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare. Bestämmelsen bör utformas så att det för registrering krävs att sökanden är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Det bör särskilt framhållas att det övergripande syftet med prövningen i ett ansökningsärende är att, i omsorg om mäklarnas uppdragsgivare och deras motparter, verka för en i olika avseenden god standard inom mäklarkåren. Hänsyn till den sökandes eget intresse av en registrering eller till hans personliga förhållanden i övrigt får inte inkräkta på detta övergripande syfte med registreringen.

En lämplighetsprövning, motsvarande den som skall göras vid en ansökan om registrering, kan bli aktuell beträffande en yrkesverksam mäklare när det inträffat någon omständighet som, utan att den är direkt

kopplad till mäklarens yrkesverksamhet, så allvarligt påverkar förtroendet för mäklarens förmåga att sköta sina uppgifter att en återkallelse bör övervägas. Förutsättningarna för bedömningen i den situationen är dock andra än vid prövningen beträffande en person som söker registrering. När det gäller en yrkesverksam mäklare finns i regel bättre underlag för bedömningen. En viktig omständighet är hur mäklaren har skött sina uppdrag. Utgångspunkten för prövningen skall dock vara densamma som beträffande ansökningar om registrering. Generellt bör emellertid gälla att möjligheten att återkalla en registrering bör användas med något större försiktighet än vad som är motiverat när det är fråga om att vägra registrering. Frågan om avregistrering behandlas vidare i författningskommentaren.

En del av dem som i dag är registrerade som fastighetsmäklare är inte alls yrkesverksamma eller verksamma i endast blygsam omfattning. Det finns knappast några skäl för att den som inte avser att verka som fastighetsmäklare skall ha rätt att bli registrerad, eller att den som upphör med sin verksamhet skall kunna kvarstå som registrerad. En sådan ordning skulle i själva verket motverka lagens syfte eftersom den skulle ge möjlighet att starta eller återuppta verksamhet lång tid efter den teoretiska utbildningen. Det bör därför som en formell förutsättning för registrering införas ett uttryckligt krav på att den sökande avser att vara verksam som fastighetsmäklare. Liksom enligt 1 § bör verksamheten ha en omfattning som innebär att den kan anses som yrkesmässig.

Som flera remissinstanser anför kan det vara svårt att avgöra en sökandes avsikt att vara yrkesverksam. Fastighetsmäklarnämnden torde därför ofta få grunda sitt beslut om registrering på vad sökanden själv anför om detta. När det gäller att bedöma omfattningen av redan registrerade fastighetsmäklares verksamhet är situationen en annan. Då kan en utredning om mäklarens verksamhet tjäna som underlag för bedömningen. I framtiden torde man kunna räkna med att avgifterna för fastighetsmäklare kommer att vara så pass höga att endast mäklare som har för avsikt att vara verksamma i sådan grad att verksamheten kan bedömas som yrkesmässig är beredda att söka och bibehålla registrering som fastighetsmäklare.

När det gäller de formella förutsättningarna för registrering finns det anledning att överväga beloppsnivån för det obligatoriska försäkringsskydd om 500 000 kronor för varje skadefall som nu gäller. Detta försäkringsskydd är ett viktigt inslag i det konsumentskydd som fastighetsmäklarlagen är avsedd att skapa. Under lagens hela giltighetstid har beloppsnivån varit oförändrad. Med hänsyn till de förändringar som penningvärdet har genomgått sedan år 1984, och till den allmänna prisutvecklingen och speciellt prisutvecklingen på fastighetsmarknaden, måste försäkringsbeloppet täcka en avsevärt mer omfattande skadeståndsskyldighet än vad som ursprungligen bestämdes. I stort sett alla remissinstanserna godtar promemorians förslag. Mot denna bakgrund bör försäkringsbeloppet höjas väsentligt. Frågan är emellertid om beloppet bör anges i själva mäklarlagen. Om försäkringsbeloppet regleras i förordningsform, kan det lättare anpassas till ändrade förhållanden, t.ex. ändringar i penningvärdet. Enligt regeringens mening är det lämp-

ligast att reglera försäkringsbeloppet - liksom andra försäkringsvillkor - i förordning. I promemorian föreslogs en höjning av försäkringsbeloppet till 1 500 000 kronor. Det beloppet, som har godtagits av remissinstanserna, bör vara ett riktmärke för regeringen.

Remissinstanserna tar upp några frågor som gäller villkoren för försäkringen. Frågorna gäller om försäkringen skall begränsas till ett högsta sammanlagt belopp under en viss tid, om försäkringen skall upphöra att gälla först en viss tid efter det att länsstyrelsen har blivit underrättad om att försäkringen har upphört och om en skadelidande skall ha rätt att rikta direktkrav mot försäkringsbolaget och alltså inte vara beroende av om mäklaren vill anmäla ett inträffat skadefall.

Hur innehållet i försäkringsvillkoren närmare skall utformas för att skyddet för mäklarnas uppdragsgivare och andra skall bli tillfredsställande bör inte regleras i själva lagen. Det bör i stället vara en uppgift för regeringen att senare åstadkomma de förordningsändringar som behövs vad gäller försäkringsfrågan.

10 Fastighetsmäklarens uppdrag

10.1 Uppdragsavtalet

Regeringens förslag: Ett uppdragsavtal skall upprättas i skriftlig form. Muntliga avtal och avtalsvillkor som inte har tagits in i det skriftliga avtalet skall inte få åberopas av mäklaren.

En överenskommelse om förlängning av ett uppdragsavtal som är förenat med ensamrätt får träffas tidigast en månad innan uppdragsavtalet annars skulle upphöra att gälla.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 51).

Remissinstanserna: Remissinstanserna är överlag positiva till skriftlighetskravet. Sparbanken fastighetsbyrå AB anser att skriftlighetskravet bör begränsas till ensamrättsavtal och pekar på svårigheter som kan uppstå när uppdragsgivaren är ett dödsbo eller flera personer som gemensamt äger en fastighet. Flera av remissinstanserna, bl.a. Sveriges advokatsamfund och Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, framför invändningar mot förslaget om att muntliga avtal och avtalsvillkor som inte har tagits in i det skriftliga avtalet inte skall få åberopas av mäklaren. Alla remissinstanser lämnar den föreslagna bestämmelsen om förlängning av uppdragsavtal som är förenat med ensamrätt utan invändning.

Skälen för regeringens förslag: I den gällande lagen finns inget krav på att uppdragsavtalet skall ha skriftlig form. Sannolikt tillämpar de flesta mäklarna skriftliga avtal, men någon stadgad praxis finns inte.

Det är inte ovanligt att den som har lämnat ett uppdrag till en mäklare inte har förstått skillnaden mellan ett uppdragsavtal som är förenat med

ensamrätt för mäklaren och ett avtal som inte ger mäklaren sådan rätt. Det förekommer också att uppdragsgivaren inte har förstått vilka skyldigheter han har gentemot mäklaren vid ensamrättsavtal. Det är en naturlig strävan från mäklaren att försöka få uppdragen förenade med ensamrätt. Även för säljaren kan ensamrättsavtalen ofta vara att föredra, eftersom mäklaren kan förväntas lägga ner mer arbete på sådana projekt där han inte behöver riskera att andra mäklare kan ha fått samma uppdrag. Enligt regeringens mening innebär ett avtal om ensamrätt för mäklaren sådana ingripande skyldigheter för uppdragsgivaren att avtalet bör vara skriftligt.

Frågan är då om ett skriftlighetskrav bör inskränkas till sådana avtal, eller om det skall gälla generellt eller om det, som Svensk Fastighetsförmedling föreslår, bör inskränkas till vissa avtalsmoment. Ett skriftlighetskrav medför allmänt sett flera fördelar. Det skapar ordning och reda och ger båda parterna bättre förutsättningar att förstå vilka villkor som gäller för uppdragets utförande. Bevisproblem motverkas liksom risken för framtida tvister mellan parterna. Från konsumentsynpunkt är ett skriftlighetskrav av särskilt värde, eftersom ett uppdragsavtal med en mäklare är en speciell avtalstyp som en privatperson kommer i kontakt med vid endast enstaka eller ett fåtal tillfällen. Konsumenten ges incitament att bättre än annars överväga avtalets innehåll. Om konsumenten anlitar en mäklarfirma med flera verksamma mäklare, får han klart för sig vilken mäklare som är ansvarig för uppdraget. Ingen remissinstans har motsatt sig ett skriftlighetskrav, även om en remissinstans anser att kravet bör inskränkas till vissa avtalsvillkor. Enligt regeringens mening kan det knappast anföras några skäl som talar mot ett generellt skriftlighetskrav. I lagen bör därför införas en regel om att alla uppdragsavtal skall vara skriftliga.

Vilken bör då rättsföljden vara av att ett uppdragsavtal i sin helhet har ingåtts muntligen eller att ett skriftligt uppdragsavtal inte innehåller alla avtalsvillkor? En första fråga är om avtalet bör anses ogiltigt eller inte. Att ett avtal har ingåtts utan att skiftlighetskravet har iakttagits behöver i och för sig inte betyda att det i någon del skulle vara oförmånligt för uppdragsgivaren. I många fall skulle en ogiltighetspåföljd kunna leda till komplikationer, t.ex. om mäklaren redan har hunnit utföra stora delar av uppdraget. En ogiltighetspåföljd skulle dessutom avvika från vad som gäller i fråga om andra konsumenträttsliga avtal. Av dessa skäl är det inte motiverat med en regel om att avtal eller avtalsvillkor som inte är skriftliga skall vara ogiltiga.

I promemorian (s. 53) föreslås en annan påföljd som innebär att avtalsvillkor som inte har tagits in i det skriftliga avtalet inte skall få åberopas av mäklaren. Juridiska falkultetsnämnden vid Stockholms universitet anser att en sådan bestämmelse ger ett egendomligt intryck i förhållande till lagens tvingande regler för konsumentuppdrag. Sveriges advokatsamfund anför bl.a. att bestämmelsen innebär en ny typ av formkrav och därför inte bör införas. Garnisonen AB menar att det finns risk för att det uppkommer en obalans i avtalsförhållandet till mäklarens nackdel och föreslår i stället en bestämmelse om skyldighet för mäklaren att upplysa uppdragsgivaren om kravet på skriftlig form.

För att skriftlighetskravet skall kunna upprätthållas på ett effektivt sätt bör det förenas med en påföljd. Från konsumentskyddssynpunkt är den lämpligaste påföljden att mäklaren, men inte uppdragsgivaren, blir bunden av det som endast har avtalats muntligt. Mäklaren skall därför inte kunna åberopa ett muntligt avtal eller ett muntligt avtalsvillkor. Därigenom läggs ansvaret för att skriftformen iakttas på mäklaren och mäklaren tvingas se till att alla uppdragsgivarens förpliktelser preciseras i det skriftliga avtalet. De farhågor som vissa remissinstanser uttalar för att bestämmelsen kan innebära en obalans i avtalsförhållandet till mäklarens nackdel skall inte överdrivas. I konsumentförhållanden är det mäklaren som står för sakkunskapen på området och det är också denne som utan särskilda svårigheter kan försäkra sig om att alla avtalsvillkor tas in i det skriftliga avtalet.

Det bör nämnas att en liknande bestämmelse finns i 9 § konsumentkreditlagen (1992:830).

Det förtjänar att påpekas att mäklaren endast är förbjuden att åberopa muntliga *avtalsvillkor*. Det innebär att i den mån mäklaren inte får åberopa ett muntligt avtalsvillkor lagens bestämmelser gäller mellan parterna. Om parterna däremot inte har avtalat någonting alls i en fråga som regleras i mäklarlagen, såsom reglerna om mäklarens ersättning i 21–23 §§, är det naturligtvis inte något som hindrar att mäklaren åberopar lagens bestämmelser. För båda de nyss nämnda situationerna gäller dessutom att det vid sidan av mäklarlagens bestämmelser kan finnas andra regler – skrivna eller oskrivna – som fyller ut rättsförhållandet mellan parterna.

Enligt den nu gällande lagen får ensamrättsavtal i konsumentförhållanden gälla högst tre månader åt gången. För att förhindra att syftet med den regeln sätts åt sidan genom villkor om automatisk förlängning av avtalet eller på annat sätt, bör bestämmelsen kompletteras med en regel om att en överenskommelse om förlängning får träffas tidigast en månad innan uppdragsavtalet annars skulle upphöra att gälla.

De bestämmelser som nu föreslås skall vara tvingande i konsumentförhållanden. Om parterna är näringsidkare, bör det stå dem fritt att träffa ett muntligt uppdragsavtal och ingen av dem bör vara förhindrad att åberopa muntliga avtalsvillkor.

10.2 God fastighetsmäklarsed

Regeringens förslag: Begreppet god mäklarsed skall som hittills utvecklas och närmare preciseras i praxis. Mäklare skall med iakttagande av god mäklarsed tillvarata både säljarens och köparens intresse när de fullgör sitt uppdrag.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 53).

Remissinstanserna: Även remissinstanserna anser att begreppet god mäklarsed liksom hittills bör utvecklas och närmare preciseras i praxis.

De är i huvudsak positiva till de resonemang som förs i promemorian om begreppet god fastighetsmäklarsed. Promemorians ståndpunkt att mäklaren skall vara en i princip opartisk mellanhand som skall iakttå både säljarens och köparens intressen godtas i huvudsak av remissinstanserna. När det gäller den affärsmässiga delen av mäklarens uppdrag, t.ex. förhandlingar om priset, anser emellertid bl.a. Kammarrätten i Göteborg, Konsumentverket, Konkurrentverket, länsstyrelserna i Stockholms län och Kopparbergs län, Högskolan i Gävle/Sandviken, Sveriges advokatsamfund, flera av mäklarorganisationerna, försäkringsbolagen och Sparbankernas bank att det inte kan krävas att mäklaren är helt opartisk utan att mäklaren i första hand bör tillgodose sin uppdragsgivares intressen.

Skälen för regeringens förslag: I fråga om mäklarens plikter föreskriver den nuvarande fastighetsmäklarlagen i 9 §, förutom omsorgsplikten, att mäklaren vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag skall iakttå god fastighetsmäklarsed. Att begreppet god fastighetsmäklarsed valdes som övergripande handlingsnorm för hur ett mäklaruppdrag skall utföras berodde främst på att det ansågs olämpligt att låsa fast mäklarplikterna genom att detaljreglera dem i lag. Det ansågs nämligen ligga ett värde i att kraven på mäklare kan utvecklas och förändras över tiden (se prop. 1983/84:16 s. 36 f.).

Regeringen ser ingen anledning att frånga den bedömningen. Lagen bör även i fortsättningen ange de mera grundläggande skyldigheterna för en fastighetsmäklare och i övrigt hänvisa till god fastighetsmäklarsed. Utvecklingen av det begreppet får sedan som hittills ske genom olika branschåtgärder, Konsumentverkets riktlinjearbete, tillsynsmyndigheternas bedömningar samt avgöranden i både allmän domstol och förvaltningsdomstol.

Småhuskommittén föreslog i betänkandet Fastighetsförmedlingslag (SOU 1981:102) att en mäklare, utöver iakttagandet av omsorgsplikt och god fastighetsmäklarsed, skulle bistå säljare och köpare med nödvändiga råd och upplysningar och så långt som möjligt söka tillgodose båda parter berättigade intressen (s. 200 f.). I sitt yttrande över det remitterade utredningsförslaget invände Sveriges advokatsamfund i denna del att kommittén betydligt överdrivit mäklarens möjlighet att uppträda som en i förhållande till båda parter helt fri och obunden mellanman. Samfundet satte också i fråga om en så total obundenhet och absolut neutralitet över huvud taget är eftersträvarvärd samt framhöll att all erfarenhet i själva verket talar mot möjligheten av att tjäna två uppdragsgivare i situationer där deras intressen är sinsemellan oförenliga. Det framhölls att samfundet visserligen accepterade att mäklaren i många fall bör vara en sakkunnig, som både säljare och köpare skall kunna förlita sig på. Samfundet underströk emellertid att i sådana förhandlingssituationer som uppkommer beträffande prissättning, betalningsvillkor och andra direkt affärsmässiga överväganden, det rimligen måste vara en uppgift för mäklaren att i första hand bevaka uppdragsgivarens intressen och att i varje fall inte uppträda på ett sätt som innebär att han går motpartens ärenden. Mäklaren – framhöll samfundet – har sitt uppdrag från den ena parten och denne har rätt att, som i upp-

dragsförhållanden i allmänhet, fordra att mäklaren lojalt uppfyller sina skyldigheter. Enligt samfundets mening borde det i själva verket ha varit angeläget för kommittén att framhålla vikten av att köparen – genom egna rådgivare – skaffar sig den tekniska och juridiska sakkunskap som kan behövas för att han skall kunna ta ställning i olika frågor.

Under hänvisning till vad advokatsamfundet sålunda framfört ansåg föredragande statsrådet att en regel om att mäklaren så långt som möjligt skall söka tillgodose båda parter berättigade intressen inte borde ställas upp. Frågan om mäklarens roll i förhållandet till parterna borde i stället i varje särskilt fall bedömas mot bakgrund av den allmänna bestämmelsen om god fastighetsmäklarsed (prop. 1983/84:16 s. 13). Föredraganden framhöll i anslutning till detta ställningstagande att beträffande de rent affärsmässiga överväganden som aktualiseras mellan parterna, främst prisfrågan, det inte är realistiskt att kräva att mäklaren är fullständigt neutral samt att det är naturligt att mäklaren i sådana frågor har ett starkare band till den av parterna som har lämnat honom det ursprungliga uppdraget. Det framhölls att det sagda inte innebär att mäklaren skulle ha en skyldighet att ensidigt bevaka uppdragsgivarens intressen, men att det å andra sidan inte kan begäras att mäklaren i lika mån beaktar motpartens intressen.

Frågan gäller nu huruvida det, såsom föreslås i promemorian, kan och 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 kan bevaka uppdragsgivarens, i regel säljarens, intresse i större utsträckning.

Kärnan i fastighetsmäklarens uppdrag ligger i att han skall sammanföra parter som har intresse av att sluta avtal med varandra. Som remissinstanserna påpekar har fastighetsmäklarens uppdrag med tiden vidgats så att han regelmässigt utför en hel del övrigt arbete som syftar till att underlätta för parterna att träffa avtal med varandra. Detta kan dock inte tas till intäkt för att fastighetsmäklarens traditionella ställning som en opartisk mellanman har övergivits och att han i stället skall ta till vara sin huvudmans intresse framför motpartens. Tvärtom stämmer denna utveckling väl 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 att ge upplysningar om t.ex. allmän prisnivå, att förmedla kontakt med kreditgivare och att hjälpa parterna att upprätta köpehandlingar som uppfyller lagens krav. När mäklaren utför dessa uppgifter är han båda parter till hjälp och han bör därvid vara skyldig att beakta båda parter intresse.

Regeringen anser att det ligger ett värde i att mäklaren så långt möjligt intar en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakter mellan parterna. Förutom när det gäller den rent affärsmässiga delen av mäklarens uppdrag synes remissinstanserna inte heller ha någon invändning mot det. Däremot anser de flesta av dem att det är naturligt att mäklarna vid affärsmässiga överväganden, t.ex. om pris och betalningsvillkor, är mer bundna vid sin uppdragsgivare än vid den andra parten.

Regeringen kan hålla med om detta även om det samtidigt är viktigt att parterna i alla lägen har klart för sig vilken roll mäklaren spelar. Mäklarens förhållande till uppdragsgivaren och dennes motpart måste vara entydigt. Båda parterna skall kunna lita på att mäklaren lämnar dem fullständiga och korrekta upplysningar och bistår dem båda med åtgärder i den utsträckning som god mäklarsed kräver. Det ligger dock ingen motsättning till detta i att mäklaren i fråga om rent affärsmässiga överväganden stöder sin uppdragsgivare snarare än motparten. Denne förväntar sig i allmänhet inte heller att mäklaren skall iaktta strikt neutralitet när det gäller t.ex. priset på det förmedlade objektet. I fråga om sådana rent affärsmässiga överväganden står mäklaren närmast sin uppdragsgivare och mellanmansrollen kan inte anses hindra att mäklaren i dessa avseenden ger uppdragsgivaren råd om hur denne bör handla. En annan sak är att mäklaren får anses vara skyldig att sanningsenligt besvara frågor som uppdragsgivarens motpart ställer om olika sakförhållanden, t.ex. priset på andra objekt som försålts i samma område. Det ingår vidare bland mäklarens uppgifter att ge motparten råd och stöd i olika hänseenden där han kan ställa sin sakkunskap till motpartens förfogande utan att skada sin uppdragsgivares intressen. Som exempel kan nämnas skyldigheten att tillhandahålla en konsument som är köpare en skriftlig beräkning av köparens boendekostnader. Den bestämmelse om detta som nu finns i 12 § lagen om fastighetsmäklare föreslås bli överflyttad till den nya lagen.

Det nu anförda innebär att mäklaren i allt måste iaktta god mäklarsed. En mäklare kan således inte i något fall frångå vad som följer av god mäklarsed för att främja sin uppdragsgivares intressen. God mäklarsed får vidare anses medföra att mäklaren skall informera båda parterna om mäklarsedens innebörd i de hänseenden som nu har diskuterats.

Det förekommer nu i viss utsträckning att mäklare uppfattar sig mer eller mindre som ombud för säljaren och att de också fullgör sina uppdrag i enlighet med den uppfattningen. Detta strider mot den grundsyn som enligt regeringens mening bör gälla. På grund av detta bör det anges uttryckligen i lagtexten vad som skall gälla om mäklarens roll, nämligen att fastighetsmäklaren skall iaktta både säljarens och köparens intresse när han fullgör sitt uppdrag.

Den som vill ge någon i uppdrag att sälja eller köpa exempelvis en fastighet och därvid avser att uppdragstagaren skall sköta försäljningen med iakttagande av endast hans intresse och agera mer aktivt för hans räkning kan vända sig till en advokat eller någon annan som kan företräda honom på ett annat sätt än vad mäklaren kan göra. Därvid bör dock anmärkas följande. Om en advokat yrkesmässigt förmedlar fastigheter och därmed omfattas av fastighetsmäklarlagen, är han visserligen undantagen från registreringskravet enligt 5 §. Men lagens civilrättsliga regler om hur uppdraget skall utföras gäller även för advokater som yrkesmässigt förmedlar fastigheter. I den mån en advokat bedriver mäklarverksamhet så som anges i 1 § är han alltså skyldig att i samma mån som en fastighetsmäklare iaktta både säljarens och köparens intresse.

I promemorian behandlas (se s. 57 f.) några förhållanden inom fastighetsmäklarbranschen som blivit särskilt uppmärksammade efter den nu gällande lagens ikraftträdande och som skall ställas i relation till god fastighetsmäklarsed. Utan att föregripa den framtida utvecklingen av begreppet god fastighetsmäklarsed vill regeringen anföra följande om dessa frågor.

Oregistrerade medhjälpare

Alltsedan yrkesmässig fastighetsförmedling genom fastighetsmäklarlagen blivit förbehållen personer som är registrerade, har en ofta diskuterad fråga varit i vad mån en mäklare har rätt att anlita någon annan person, exempelvis en anställd som inte är registrerad, för att utföra arbetsuppgifter vid fullgörandet av ett förmedlingsuppdrag. Saken berördes något i förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 30, bet. 1983/84:LU10 s. 10 och 28) i anslutning till frågan om i vilka situationer en medhjälpare kunde anses uppträda som mäklare och därmed bli underkastad registreringsplikt. Näringsutskottet uttalade att det i fastighetsmäklarverksamhet uppenbarligen kan ingå olika arbetsuppgifter som inte behöver utföras av mäklaren själv utan som kan överlåtas till andra. Den som utför enstaka sådana arbetsuppgifter under mäklarens tillsyn skulle inte vara att betrakta som fastighetsmäklare. Lagutskottet anslöt sig till näringsutskottets uppfattning och tillade bl.a. följande.

Om en person på mäklarens uppdrag svarar för visningen av en fastighet, torde mäklarlagen inte bli tillämplig (på den personen). Om däremot mäklaren endast formellt svarar för förmedlingen men arbetsuppgifterna i praktiken utförs av någon annan, torde bedömningen bli en annan. I sammanhanget framhöll utskottet vidare att den omständigheten att en mäklare låter en annan person utföra vissa av sina uppgifter inte innebär någon begränsning av mäklarens ansvar för uppdragets utförande. Lagstiftaren har alltså öppnat möjligheten för oregistrerade medhjälpare att under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till förmedlingsuppdraget. Det har visat sig att praxis är mycket skiftande när det gäller användningen av oregistrerade medhjälpare i det egentliga förmedlingsarbetet. Att det förhåller sig så kan bara delvis förklaras med att det är lättare att i större mäklarföretag dela upp arbetsuppgifterna så att oregistrerad personal regelmässigt svarar för vissa moment. Huvudskälet torde i stället vara att det råder osäkerhet om var gränsen går för de uppgifter som en mäklare får lämna till en medhjälpare eller, omvänt, om vilka moment i förmedlingsarbetet som skall anses så centrala och betydelsefulla att den registrerade mäklaren är skyldig att själv utföra dem. Mot denna bakgrund finns det anledning att ta upp gränsdragningen till närmare diskussion i belysningen av vad som bör gälla för att kravet på god fastighetsmäklarsed skall vara tillgodosett.

Mäklaren ansvarar visserligen inom ramen för god mäklarsed mot både säljare och köpare, oavsett om han utför allt arbete själv eller om han väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet

av ett förmedlingsuppdrag. Vad frågan i själva verket gäller är emellertid om säljare och köpare skall behöva acceptera att i olika skeden av en fastighetsförsäljning vara hänvisade till ett biträde som i vart fall inte besitter den formella kompetens som är förutsättningen för rätten att yrkesmässigt få bedriva förmedlingsverksamhet.

Mäklaren säljer en kvalificerad yrkestjänst. Den som sluter ett förmedlingsavtal med en mäklare och den som i egenskap av köpare eller på annat sätt kommer i kontakt med mäklarverksamhet har därför rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsförmedlare. Detta är särskilt viktigt för den som genom mäklaren avser att sälja eller förvärva en bostad. I kontakterna utåt får mäklarens biträde därför inte uppfattas som annat än ett bud för mäklaren och inte som den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna.

Tyngdpunkten i mäklarpuppdraget ligger i att anskaffa en för uppdragsgivaren lämplig avtalspart. Det är huvudsakligen för detta arbete som mäklaren får sin provision. Marknadsföringen och visningen av ett objekt är av avgörande betydelse för säljarens möjligheter att välja avtalspart liksom för presumtiva köpare att bedöma det salubjudna objektet. Många mäklare fäster därför stor vikt vid de första kontakterna med intresserade spekulanter och visningen är i det sammanhanget en särskilt viktig händelse.

En visning kan äga rum inför personer som före visningen har visat intresse för att köpa, s.k. "riktad visning". Den kan också arrangeras som en "öppen visning" som spekulanter och andra har tillträde till. Mäklarsamfundet anför i sitt remissvar att öppna visningar med många besökare inte lämpar sig för mer ingående informationsutbyte mellan mäklaren och en presumtiv köpare. Enligt samfundet bör denna form av visningar kunna skötas av en medhjälpare, förutsatt att det klart framgår att medhjälparen inte är mäklare, medan visningar inför personer som har förklarat sig intresserade av köp bör utföras av mäklaren. Svensk Fastighetsförmedling anför att visning kan utföras av en oregistrerad medhjälpare, om det görs tydligt att denne inte är mäklare.

Vid en visning uppkommer frågor i skilda ämnen som kan hanteras endast av den som besitter mäklarens kunskaper och särskilda erfarenhet. Tydlig och vederhäftig information i alla de skilda frågor som förekommer vid de första informella kontakterna med intresserade köpare kan säkert bidra till att förhindra att köp kommer till stånd på grundval av felaktiga förutsättningar och att tvister uppstår i efterhand. Erfarenheterna visar nämligen att köpare i många fall har förlitat sig på felaktiga besked som muntligen lämnats i anslutning till en visning och att saken därefter inte har tagits upp i köpekontrakt eller ens har berörts i anslutning till de slutliga uppgörelserna. Att skapa kontakt med presumtiva köpare och att till dessa lämna de råd och den information som de behöver utgör alltså en viktig del av mäklarens åtagande enligt uppdragsavtalet. Resultatet för både uppdragsgivaren och dennes motpart är i hög grad beroende av hur det arbetet utförs.

Mot denna bakgrund bör det inte kunna anses förenligt med kravet på god fastighetsmäklarsed att arbetet med ett förmedlingsuppdrag i de

avseenden som nu berörts överläts till en oregistrerad medhjälpare. Det är emellertid inget som hindrar att mäklaren vid en visning låter sig representeras av en medhjälpare som inte är registrerad, under förutsättning att medhjälparens roll framgår klart. Inte minst vid sådana öppna visningar som Mäklarsamfundet har beskrivit bör det finnas utrymme för mäklaren att använda sig av oregistrerade medhjälpare.

En annan sak är att mäklarens uppdragsgivare själv kan vidtala någon för att visa ett objekt. Det kan t.ex. röra sig om en granne eller släkting som visar en fastighet som är avlägset belägen. Mäklaren behöver då inte vara närvarande vid visningen, eftersom det är säljaren som lämnat uppdraget att visa fastigheten. I denna situation finns inte heller någon beaktansvärd risk för att den som visar fastigheten ger intryck av att företräda mäklaren.

Vidare måste mäklaren själv vara med och diskutera villkoren för uppdragsavtalet och ta del i vad som i övrigt hänger samman med att det avtalet ingås. Eftersom en juridisk person inte kan åta sig ett förmedlingsuppdrag fordras det nämligen att en mäklare personligen åtar sig uppdraget. Innan det har skett finns det inget förmedlingsavtal i lagens mening. Detta ligger också i linje med förslaget om att uppdragsavtalet skall upprättas skriftligen och undertecknas av parterna.

Till de moment vid fullgörandet av uppdragsavtalet som med iakttagande av god fastighetsmäklarsed inte bör kunna överlåtas till en oregistrerad medhjälpare hör vidare mäklarens medverkan när köpare och säljare avhandlar prisfrågan och andra överlåtelsevillkor. Detsamma gäller den grundliga genomgång av hela överlåtelseavtalet som bör ske innan parterna undertecknar handlingen.

När det gäller arbetsuppgifter som inte är lika centrala för förmedlingsuppdraget kan det under vissa förutsättningar vara acceptabelt att mäklaren överlämnar dem till en medhjälpare. Som en generell förutsättning bör därvid gälla att uppgiften uttryckligen skall delegeras i varje särskilt fall samt att så får ske först sedan mäklaren bedömt att medhjälparen har tillräcklig kompetens för uppgiften. Mäklaren måste också ha kontroll över utförandet för att vid behov kunna ingripa. Allmänt måste gälla att medhjälparen skall uppträda på ett sådant sätt att det står helt klart vem som är ansvarig mäklare och att han själv är just bara medhjälpare.

Skyldighet att redovisa spekulanter

I olika sammanhang har mäklare kritiserats för att de inte har redovisat alla dem som förklarat sig villiga att förvärva det salubjudna objektet. I en del fall har kritiken gått ut på att mäklaren för säljaren har undanhållit en spekulant till förmån för en köpare som avser att sälja sin tidigare bostad och därför kan ge mäklaren ett nytt förmedlingsuppdrag. I andra fall har det varit fråga om att mäklaren själv och utan att konsultera uppdragsgivaren bland spekulanterna har valt ut den eller dem han har ansett vara uppdragsgivarens lämpligaste motpart.

Det bör inte råda någon tvekan om att en mäklare som för egen vinnings skull åsidosätter sin huvudmans intresse därigenom också demonstrerar sin olämplighet för yrket. Men även den mäklare som utan ont uppsåt av något skäl inte redovisar en spekulant till uppdragsgivaren handlar olämpligt. I enlighet med god fastighetsmäklarsed måste det nämligen åligga mäklaren att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Det åliggandet är fullgjort först sedan mäklaren till säljaren har framfört de meddelanden och bud som spekulanterna önskar. Sedan det har skett är det naturligtvis inget som hindrar att mäklaren ger säljaren råd inför valet av avtalspart.

Frågan om vad som menas med att någon är "spekulant" på ett objekt kan inte besvaras generellt. Förhållandena kan nämligen variera från en situation till en annan. Den som besöker en visning utan att ge sig till känna, t.ex. genom att lämna namn eller telefonnummer, är inte spekulant i nu avsedd mening. Om någon lämnar namnuppgift och klargör en konkret vilja att gå vidare, kanske genom att förklara sig vilja tänka över saken, är han däremot normalt att anse som spekulant.

Förmedling av lån

Ett förhållande som det finns särskild anledning att se närmare på i diskussionen om vad som bör krävas för att en mäklare skall anses uppfylla kravet på god fastighetsmäklarsed är de bindningar som under senare år har uppstått mellan å ena sidan mäklare och å andra sidan banker eller finansbolag. Banker och finansbolag som ägnar sig åt bostadsfinansiering har nämligen i betydande omfattning träffat avtal med mäklare om ersättning för förmedling av lån till köpare eller erbjudit mäklare sådan ersättning. Olika ersättningsformer förekommer. I sammanhanget har nämnts provisioner om 1 à 2 procent, beräknade på förmedlat lånebelopp. Från bankhåll har sagts att systemet har givit ökade marknadsandelar inom en lönande kreditsektor. Med mäklares hjälp har bankerna nämligen nått nya kunder som de inte av egen kraft skulle ha nått.

Utsikterna för en köpare att få lån är ofta av avgörande betydelse för en fastighetsaffär. Det har därför traditionellt ansetts vara ett naturligt led i förmedlingsuppdraget att mäklaren hjälper köparen med de nödvändiga kontakterna med långgivare. Trots att mäklaren normalt har sitt uppdrag av säljaren och det är denne som skall betala mäklarens ersättning, har det tidigare inte ansetts att mäklaren skall ha rätt till ersättning av köparen för låneanskaffning åt honom.

Det råder inte något tvivel om att det för en mäklare som har ett eget ekonomiskt intresse av att förmedla en viss kreditgivares lån uppstår betydande trovärdighetsproblem vad gäller förmågan att sköta anförtrödda uppdrag utan att förmedlingsarbetet påverkas av ovidkommande hänsyn. Detta gäller särskilt om den ersättning mäklaren får är hög.

Det sagda kan enkelt illustreras. För det första får det anses ligga i mäklarens omsorgsplikt att han, i arbetet med att anvisa köparen en

lämplig finansiering av köpet, har att verka för att köparen får låna på bästa möjliga villkor. Den mäklare som får särskild ersättning för att hänvisa köpare att finansiera fastighetsköpet hos en viss kreditgivare har anledning att räkna med att hans vilja att föreslå andra finansieringsalternativ sätts i fråga. Det har redan framhållits att mäklaren är skyldig att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Även mäklarens intresse av att uppfylla det kravet kan med skäl sättas i fråga om han får särskild ersättning för förmedling av lån. Han kan då misstänkas för att vilja undanhålla en spekulant med stor kontantinsats till förmån för den som behöver ett stort lån för att finansiera köpet. Det gäller oavsett om den förre bjuder det högsta priset. Mäklarens totala förtjänst på uppdraget kan i många fall bli störst i de fall han kan räkna med ersättning från kreditgivaren utöver ersättningen för förmedlingsuppdraget, oavsett om fastigheten överlåts till en annan köpare än den som bjuder det högsta priset.

Det har diskuterats huruvida en mäklare som tar emot ersättning från kreditgivare därigenom gör sig skyldig till straffbar handling, nämligen mutbrott. Rättsläget är i någon mån oklart, men den straffrättsliga bedömningen har ingen omedelbar betydelse för frågan huruvida förfarandet är förenligt med god fastighetsmäklarsed. I motsats till några remissinstanser anser regeringen det inte heller vara av betydelse om ersättningen kan betraktas som ersättning för det arbete som mäklaren utför för kreditgivarens räkning. Att en mäklare får särskild ersättning för att förmedla en viss kreditgivares lån innebär nämligen att förtroendet för hans förmåga att utföra anförtrodda uppdrag kan rubbas på ett allvarligt sätt. Redan av den anledningen måste förfarandet bedömas stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

11 Mäklaren som ombud för säljare eller köpare?

Regeringens förslag: Mäklaren skall inte få företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren skall dock få åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det.

Promemorians förslag: Promemorians förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (se promemorian s. 63).

Remissinstanserna: Av de remissinstanser som anför synpunkter i frågan är Konkurrensverket och Sveriges advokatsamfund negativa till promemorians förslag. De övriga, däribland länsstyrelsen i Stockholms län, Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet och några mäklarorgansiationer, är i princip inte negativa till att mäklare skulle vara förbjudna att vara ombud men anför olika förslag till begränsningar av förbudet. Det görs gällande att det av praktiska skäl bör vara tillåtet för en fastighetsmäklare att i vissa situationer uppträda som

ombud för en av parterna. Som exempel på sådana situationer anges försäljning för flera delägars räkning och avslutande åtgärder i anledning av en fastighetsförsäljning. Det föreslås att förbudet att vara ombud begränsas till själva köpeavtalet och ändringar i detta.

Skälen för regeringens förslag: En ofta diskuterad fråga är i vad mån fastighetsmäklarlagen är tillämplig, om en mäklare vid utförandet av ett uppdrag uppträder med stöd av fullmakt från uppdragsgivaren. Bakgrunden är att det anses praktiskt att mäklaren i vissa situationer kan träffa överenskommelser för uppdragsgivarens räkning direkt med dennes motpart. Den vanligaste situationen är att säljaren har flyttat till någon annan ort innan försäljningen av den gamla bostaden är avslutad. Det kan då vara praktiskt för honom att ge en mäklare i uppdrag att skaffa en lämplig köpare och att mäklaren – med stöd av fullmakt – träffar överenskommelser med köparen i olika frågor och kanske till och med undertecknar köpehandlingar. Remissinstanserna framför ytterligare exempel på situationer i vilka mäklare brukar uppträda som ombud för någon av parterna, däribland den situationen att en fastighet säljs för ett dödsbos räkning. Bland andra Folksam och Sveriges Försäkringsförbund påpekar att kravet på att mäklaren skall ta till vara både säljarens och köparens intressen kan medföra att det blir mer vanligt med mäklare som uppträder som ombud för ena parten.

Enligt 1 § i den nuvarande lagen om fastighetsmäklare avses med fastighetsmäklare i lagens mening en fysisk person som *förmedlar* bl.a. fastigheter. Regeringen förslår ingen ändring därvidlag. Med begreppet förmedling kan inte vara avsett annat än mäklarverksamhet i traditionell mening, dvs. det arbete som går ut på att sammanföra uppdragsgivaren med en motpart som är lämplig att ingå avtal med. Denna traditionella mäklarroll måste i princip anses oförenlig med uppdraget att ensidigt företräda ena partens intresse.

Den mäklare som åtar sig att ombesörja en fastighetsförsäljning för säljarens räkning eller att köpa en fastighet för köparens räkning, kan alltså inte anses ha ingått ett förmedlingsavtal. Mäklaren har i det fallet i stället åtagit sig ett försäljnings- resp. köpuppdrag, för vilket fastighetsmäklarlagen inte gäller. När mäklare utför ett sådant uppdrag är han, till följd av ombudssituationen, skyldig att lojalt ta till vara sin huvudmans intresse. På motsvarande sätt kan ett förmedlingsavtal bringas att upphöra genom att mäklaren får uppdragsgivarens fullmakt att slutföra en försäljning eller ett köp.

Att mäklarlagen sätts ur spel därför att mäklaren blir ombud för sin uppdragsgivare är naturligtvis olyckligt. Framför allt drabbas uppdragsgivarens motpart. Denne har i allmänhet inte anledning att räkna med annat än att mäklare i all yrkesmässig verksamhet omfattas av mäklarlagens bestämmelser. I den mån mäklaren handlar med stöd av fullmakt från sin uppdragsgivare är han dock inte skyldig att iaktta mäklarlagens handlingsregler gentemot uppdragsgivarens motpart. Dessutom kan lagens skadestandsregler inte åberopas mot en sådan mäklare. För motparten är det inte lätt att avgöra när mäklarens uppdrag faller utanför mäklarlagens tillämpningsområde.

I och för sig kan en lösning på detta problem vara att mäklaren åläggs en upplysningsplikt i de fall han står i ett närmare förhållande till uppdragsgivaren än vad som gäller i allmänhet. En sådan upplysning skulle då vara en signal till uppdragsgivarens presumtiva motparter att anlita en egen sakkunnig som motvikt till mäklarens partsbindning. Det är dock tveksamt om en sådan upplysning skulle få någon effekt annat än i ett fåtal fall.

Utgångspunkten bör i stället vara att mäklaren ansvarar enligt mäklarlagen för allt vad han företar sig i sin yrkesmässiga verksamhet. Detta kan uppnås på två olika vägar. Lagen kan göras uttryckligen tillämplig även i fall när mäklaren är ombud för uppdragsgivaren. En annan lösning är att mäklaren förbjuds att åta sig ombudsuppdrag.

Med tanke på det praktiska behov som remissinstanserna framhåller kan det förefalla lämpligt att låta mäklarlagen omfatta även de fall där mäklaren företräder någon av parterna med stöd av fullmakt. En sådan regel skulle emellertid innebära betydande inkonsekvenser och oklarheter om vad som från olika utgångspunkter skall kunna krävas av en mäklare. Ett ombudsuppdrag är nämligen oförenligt med mäklarlagens regelsystem, vilket bygger på att mäklaren har en principiell skyldighet att beakta även uppdragsgivarens motparts intresse. I ombudsrollen ligger i första hand en skyldighet att ta till vara huvudmannens intresse och att sköta det anförtrodda uppdraget till bästa nytta för huvudmannen. Det kan inte vara rimligt att den som i enlighet med detta fullgör sitt ombudsuppdrag lojalt och klanderfritt samtidigt skall löpa risken att drabbas av exempelvis skadeståndsskyldighet enligt mäklarlagen.

Det anförda leder till slutsatsen att en mäklare inte bör ha rätt att vara ombud för uppdragsgivaren, vare sig denne är säljare eller köpare. Därigenom undantas från fastighetsmäklares verksamhet ett slag av uppdrag som typiskt sett inte bör förenas med traditionell mäklarverksamhet. Detta betyder att köpare och presumtiva köpare inte skall behöva räkna med att mäklare kan ha särskilda förpliktelser gentemot sina uppdragsgivare, utöver vad som gäller enligt mäklarlagen. Det föreslagna förbudet hindrar också att en fastighetsmäklare åtar sig uppdrag som ombud i syfte att undgå kravet på att ta till vara både säljarens och köparens intressen när uppdraget fullgörs.

Den säljare som vill anlita ett ombud för en fastighetsförsäljning skall alltså inte kunna få hjälp med detta av en mäklare. Försäljningsuppdraget kan då i stället ges till exempelvis en advokat som inte förmedlar fastigheter yrkesmässigt eller någon annan praktiserande jurist eller till någon fastighetsexpert som inte är mäklare. Denne kan då på ett lojalt sätt ta till vara huvudmannens intresse och som ombud företräda honom i allt som rör försäljningen. I många fall torde det ligga i huvudmannens intresse att ombudet anlitar en fastighetsmäklare för förmedlingsarbetet. Givetvis uppkommer för säljaren en kostnad för ombudet utöver mäklararvodet, men den kostnaden torde vara begränsad eftersom ombudsuppdraget inte blir omfattande när mäklare anlitas och sköter förmedlingsuppdraget på vanligt sätt.

Den mäklare som handlar i strid med förbudet att uppträda som ombud bör kunna bli föremål för åtgärder från tillsynsmyndighetens sida.

Genom att åsidosätta förbudet att vara ombud bör han också kunna ådra sig skadeståndsskyldighet.

Det har påpekats av flera remissinstanser att det kan finnas praktiska skäl för en mäklare att kunna uppträda som ombud i vissa avgränsade situationer. Som exempel har nämnts avslutande åtgärder i anledning av en fastighetsförsäljning. Regeringen delar denna bedömning. Förbudet att vara ombud bör därför inte vara absolut. Det bör utformas så att en mäklare inte hindras från att som ombud t.ex. kvittera köpeskillingen och vidta andra liknande avslutande åtgärder, så länge det rör sig om rättshandlingar med endast formell betydelse. Vid de åtgärder som därmed kan komma ifråga finns det inte skäl för uppdragsgivarens motpart att hysa misstroende mot mäklarens ställning som mellanman. I de aktuella situationerna måste nämligen parterna slutligt ha kommit överens om köpevillkoren.

Den nu förordade regleringen inrymmer besvärliga gränsdragningsproblem. En mäklare måste emellertid alltid följa god mäklarsed. Det innebär att mäklaren skall iakttä både säljares och köparens intressen vid fullgörandet av sitt mäklaruppdrag. Det får bli en uppgift för Fastighetsmäklarnämnden att dra upp de närmre riktlinjerna för vad god mäklarsed skall anses innebära i detta avseende.

12 Självinträde

Regeringens förslag: En fastighetsmäklare skall inte ha rätt att själv träda in som köpare till en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. En fastighetsmäklare som har ett förmedlinguppdrag skall inte heller ha rätt att förmedla fastigheten till en närstående fysisk eller juridisk person. En mäklare som avsäger sig förmedlingsuppdraget för att han själv eller någon närstående skall förvärva fastigheten skall anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

Promemorians förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (se promemorian s. 67).

Remissinstanserna: Konsumentverket, Konkursverket och Folk-sam tillstyrker förslaget. Flera av de övriga remissinstanser som har yttrat sig i frågan, däribland länsstyrelsen i Stockholms län, Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet, och flertalet av mäklarorganisationerna, anser att en mäklare inte generellt bör förbjudas att själv köpa eller till någon närstående förmedla en fastighet som han har åtagit sig att förmedla eller som han erbjuds att förmedla. I stället förordar många av dem att det i lagen föreskrivs vissa regler om t.ex. anmälningsskyldighet, som mäklaren måste följa innan han kan köpa eller till närstående förmedla fastigheten.

Skälen för regeringens förslag: Den gällande mäklarlagen medger indirekt att en mäklare själv träder in som köpare av ett försäljningsobjekt som han har fått i uppdrag att förmedla eller att någon mäklaren närstående gör det. I 17 § finns nämligen en bestämmelse om att mäklaren inte har rätt till ersättning för sitt förmedlingsarbete, om han själv eller någon närstående till honom inträder som köpare.

Som har framhållits i anslutning till begreppet god fastighetsmäklarsed (se avsnitt 10.2) ligger det ett särskilt värde i att mäklaren intar en ställning som en opartisk mellanman som båda parter kan ha förtroende för. Där sägs också att det i mäklaruppdraget skall ligga en skyldighet att verka för att både säljarens och köparens intresse iakttas. Mot denna bakgrund finns det anledning att ifrågasätta om det överhuvud taget skall vara tillåtet för en mäklare att själv köpa eller till en närstående förmedla en fastighet som mäklaren har åtagit sig att förmedla eller som han har erbjudits att förmedla.

I promemorian föreslås att det i mäklarlagen förs in ett förbud för mäklare att i denna situation själv träda in som köpare eller förmedla fastigheten till någon närstående. Som ett alternativ till en förbudsbestämmelse kan också, som flera remissinstanser föreslår, tänkas en bestämmelse som anger att mäklare under vissa bestämda förutsättningar själv får träda in som köpare eller förmedla en fastighet till någon närstående. Sådana förutsättningar kan vara exempelvis att förvärvet skall ske för långsiktigt innehav, att en opartisk värderingsman värderar fastigheten före köpet och att förvärvet anmäls till tillsynsmyndigheten. Några remissinstanser gör gällande att en sådan bestämmelse skulle vara svårare att kringgå än en förbudsbestämmelse.

Att i lagen ställa upp olika villkor för en fastighetsmäklares förvärv av en fastighet han har i uppdrag att förmedla innebär knappast tillräckliga garantier för att förmedlingsuppdraget i den situationen skulle utföras i enlighet med kravet på opartiskhet. Risken för att en sådan regel kringgås är antagligen lika stor som risken för att en förbudsregel kringgås. Dessutom torde sådana villkor i många fall medföra att försäljningen av fastigheten fördröjs, något som i allmänhet inte ligger i säljarens intresse.

En rätt för mäklaren att själv träda in som köpare av ett objekt han har fått i uppdrag att förmedla skulle vara oförenlig med den syn på mäklarrollen som ligger till grund för de förslag som nu läggs fram. Det kan med fog ifrågasättas om en mäklare har möjlighet att leva upp till rollen som en opartisk mellanman ens vid förmedling av en fastighet som han själv har intresse av att köpa. Vidare är det inte mer än rimligt att den säljare som vänder sig till en mäklare för att få dennes sakkunniga hjälp med förmedlingen av en fastighet skall kunna utgå ifrån att mäklaren agerar alltigenom objektivt och inte blandar in eller låter sig påverkas av egna intressen. Detta är för övrigt inte minst viktigt för tilltron till mäklarkåren som helhet. Situationen är principiellt densamma när någon närstående till mäklaren visar intresse för dennes förmedlingsobjekt. Inte heller i den situationen finns det nämligen anledning att räkna med att en mäklare skall kunna leva upp till rollen som opartisk

mellanman och tillgodose säljarens intresse i lika mån som den närstående.

Prop. 1994/95:14

I mäklarlagen bör därför tas in ett uttryckligt förbud för en mäklare att själv köpa eller till närstående förmedla en fastighet som har lämnats till mäklaren för förmedling. Som Sveriges advokatsamfund anför i sitt remissyttrande bör förbudet, till skillnad från vad som anges i promemorian, avse endast fastigheter som mäklaren har fått i uppdrag att förmedla. Innan mäklaren har åtagit sig ett förmedlingsuppdrag bör han eller någon närstående däremot ha rätt att köpa fastigheten. Bestämmelsen bör utformas i enlighet med detta. En mäklare som blir erbjuden ett förmedlingsuppdrag beträffande en fastighet som han själv är intresserad av att köpa måste välja mellan att, med hänsyn till det föreslagna förbudet mot självinträde, avböja det erbjudna förmedlingsuppdraget eller avstå från köp.

En mäklare som vill köpa en fastighet som han redan har i uppdrag att förmedla, måste avsäga sig förmedlingsuppdraget innan han kan börja förhandla om köp för egen räkning. Det måste därvid vara en skyldighet för mäklaren att ange skälen till att han avsäger sig uppdraget. Detsamma gäller om en närstående lämnar ett bud på en fastighet. För att inte utnyttja situationen på ett otillbörligt sätt måste mäklaren ge uppdragsgivaren skäligt rådrom innan mäklaren börjar förhandla om köp. Uppdragsgivaren kan behöva ta ställning till frågan om han skall anlita en annan mäklare, ett ombud eller själv sköta försäljningen av fastigheten. Om uppdragsgivaren anlitar en annan mäklare, är det naturligtvis inget som hindrar att mäklaren ber att få besked om vilken mäklare det är så att han – i konkurrens med andra presumtiva köpare – kan anmäla sitt intresse för fastigheten.

Som flera av remissinstanserna anför finns en viss risk för att förbudet mot självinträde kringgås. Bestämmelsen bör därför kompletteras med en skyldighet för mäklaren att anmäla sitt förvärv till Fastighetsmäklarnämnden, om han väljer att avsäga sig förmedlingsuppdraget och själv träda in som köpare.

Det skulle kunna övervägas att göra anmälningsskyldigheten mer långtgående genom att låta den omfatta även fall där mäklaren inte hunnit åta sig ett uppdrag, dvs. fall där mäklaren avböjer ett uppdrag med hänvisning till att han själv är intresserad av att förvärva fastigheten. En sådan bestämmelse skulle emellertid innebära svåra gränsdragningsproblem när det gäller frågan om vad som skall krävas för att anse att mäklaren avböjer ett uppdrag. Med tanke på att uppdragsavtal skall upprättas skriftligen är det olämpligt att knyta anmälningsskyldigheten redan till ett erbjudande från en uppdragsgivare. Anmälningsskyldigheten bör därför finnas endast när mäklaren avsagt sig ett uppdrag.

Anmälningsskyldigheten får behandlas på motsvarande sätt när mäklaren vet om att någon honom närstående har intresse av att köpa. Kretsen av närstående som skall omfattas av förmedlingsförbudet bör vara densamma som avses med konkurslagens återvinningsregler, dvs. både fysiska och juridiska personer. För detta redogörs närmare i författningskommentaren.

Den mäklare som handlar i strid med förbudet att träda in som köpare eller att förmedla till en närstående bör kunna bli föremål för åtgärd från tillsynsmyndighetens sida. Dessutom kan mäklaren drabbas av skadeståndsskyldighet.

Prop. 1994/95:14

13 Fastighetshandel

Regeringens förslag: Fastighetsmäklare skall inte ha rätt att bedriva handel med fastigheter eller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för dem som mäklare.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 69).

Remissinstanserna: Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker promemorians förslag eller lämnar det utan invändning. Flera remissinstanser efterlyser en precisering av vilka verksamheter som inte skulle kunna bedrivas av fastighetsmäklare. Bland andra Sveriges advokatsamfund avstyrker förslaget och anför att frågan om tillåtligheten av fastighetshandel och annan verksamhet bör övervägas inom ramen för tillämpningen av begreppet god fastighetsmäklarsed.

Skälen för regeringens förslag: På ett likartat sätt som när det gäller självinträde och förmedling till närstående innebär handel med egna fastigheter att mäklaren inte kan motsvara spekulanternas berättigade förväntningar på att han skall uppträda i sin yrkesroll som opartisk mellanman. När mäklaren själv intar säljarens roll finns det inga skäl att förvänta sig att han skall beakta köparnas intresse i nämnvärd grad. Mäklarlagen är inte tillämplig när mäklaren är säljare, helt enkelt därför att det i de fallen inte är fråga om förmedling. Det betyder bl.a. att det skadeståndsansvar som mäklaren har enligt lagen inte kan åberopas av den som köper mäklarens egen fastighet. Inte heller kan en sådan köpare få ersättning ur den ansvarsförsäkring mäklaren enligt lag skall ha. En ordning som tillåter en mäklare att salubjuda egna fastigheter i sin förmedlingsverksamhet skulle således betyda att köparna i vissa fall skulle stå utan det skydd som lagen annars ger dem. Detta kan inte från några utgångspunkter vara acceptabelt. Den köpare som vänder sig till en mäklare skall kunna räkna med att mäklarens verksamhet i dess helhet faller under mäklarlagen. I lagen bör därför föreskrivas att det inte är tillåtet att förena fastighetsmäklarverksamhet med handel med fastigheter. Det finns även andra verksamheter än fastighetshandel som måste anses oförenliga med mäklarens ställning som en opartisk mellanman. För att lagen skall fänga upp dessa bör förbudet mot fastighetshandel kompletteras med en generell bestämmelse av innebörd att mäklaren inte får engagera sig i någon verksamhet som kan rubba förtroendet för honom i hans yrkesroll.

Flera remissinstanser har pekat på att det inte är ovanligt att mäklare driver s.k. blandad verksamhet. De efterlyser en mer ingående beskrivning av vilka verksamheter som skulle kunna rubba förtroendet för mäklarens opartiskhet. Det är inte möjligt att uttömmande ange vilka slag av verksamheter som generellt skulle vara oförenliga med fastighetsmäklari. Som Mäklarsamfundet påpekar kan bedömningen i ett enskilt fall bero på under vilka former verksamheten bedrivs. Det måste överlämnas till praxis att närmare precisera i vilka fall regeln skall tillämpas. Rent allmänt kan dock framhållas att det naturligtvis finns ett antal verksamheter som väl kan bedrivas samtidigt som mäklarrörelse, utan att mäklarens opartiska ställning kan sättas i fråga. Vad regeln avser att förbjuda är att en mäklare i kombination med sin förmedlingsverksamhet driver någon verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att mäklaren påverkas av ovidkommande intressen och att hans opartiska ställning äventyras. Ett praktiskt exempel på detta är en mäklare som samtidigt är agent eller försäljare för en typhustillverkare. En närmare redogörelse för problem av det slaget ges i författningskommentaren.

Den fastighetsmäklare som trots förbudet ägnar sig åt fastighetshandel eller annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare bör kunna bli föremål för tillsynsmyndighetens åtgärd. Med tanke på det rättsläge som nu inträder bör Fastighetsmäklarnämnden inledningsvis i enstaka fall kunna ta hänsyn till att en mäklare behöver viss tid för att anpassa sig till de nya förbudsbestämmelserna.

14 Handpenning

Regeringens förslag: I lagen tas in en uttrycklig regel om att mäklaren är skyldig att lämna över en handpenning direkt till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning.

Promemorians förslag: Överensstämmer i huvudsak med promemorians förslag (se promemorian s. 70).

Remissinstanserna: Majoriteten av remissinstanserna delar promemorians uppfattning att mäklaren inte har rätt att behålla en handpenning utan någon särskild överenskommelse om detta. Flertalet av dem anser dock att mäklaren skall kunna förvalta handpenningen efter uppdrag från både säljaren och köparen.

Skälen för regeringens förslag: En ofta diskuterad fråga är i vad mån mäklaren har någon rätt att behålla en handpenning som har lämnats till honom. Åsikterna bland mäklarna är olika och praxis är skiftande. Det torde vara en relativt utbredd uppfattning att mäklaren utan någon överenskommelse om saken skulle ha rätt att ta hand om handpenningen. Det förekommer dessutom att mäklare anser sig ha rätt till avkastningen på kapitalbeloppet.

En handpenning betalas i ett rättsförhållande i vilket mäklaren inte är part. Mäklaren kan inte göra gällande någon som helst självständig rätt till handpenningen. Mäklaren är därför skyldig att utan vidare dröjsmål vidarebefordra en mottagen handpenning till säljaren, om han inte har fått parternas uppdrag att förvalta den. Det är således säljaren och köparen som skall komma överens om huruvida handpenningen omedelbart skall vidarebefordras till säljaren, eller om mäklaren skall ha hand om den. Som flera remissinstanser påpekar kan det ligga i både säljarens och köparens intresse att handpenningen inestår hos mäklaren till dess att det finns ett bindande köp. Detta är vanligt t.ex. vid villkorade köp, då köparen har rätt att häva köpet om vissa i förväg bestämda omständigheter inträffar. Det bör vara en skyldighet för mäklaren att vid behov ta upp frågan med parterna.

Med hänsyn till den osäkerhet som råder i dessa frågor bör en klargörande regel tas in i lagen. Frågorna beskrivs närmare i författningskommentaren.

15 Skall viss förmedling av bostadsrättsupplåtelser undantas från mäklarlagens tillämpningsområde?

Regeringens förslag: Det hittillsvarande undantaget från mäklarlagens tillämpningsområde för den som förmedlar enbart upplåtelser av bostadsrätter i en bostadsrättsförening som är ansluten till en riksorganisation eller en regional organisation för bostadsrättsföreningar tas bort.

Promemorians förslag: Promemorian berör inte denna fråga.

Remissinstanserna: Inte heller någon remissinstans berör frågan.

Skälen för regeringens förslag: I 2 § andra stycket mäklarlagen föreskrivs det för närvarande att lagen inte tillämpas på den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av en bostadsrättsförening ansluten till en riksorganisation eller till en regional organisation för bostadsrättsföreningar.

Undantagsbestämmelsen i fastighetsmäklarlagen för förmedling av upplåtelser – inte överlåtelser – av bostadsrätter kom till vid riksdagsbehandlingen av proposition 1983/84:16 om fastighetsmäklare (se bet. 1983/84:LU10). Ursprungligen avsåg undantaget i lagen endast den som förmedlade bostadsrätter upplåtna av en bostadsrättsförening ansluten till en "folkrörelsekooperativ riksorganisation eller till en regional sådan organisation av bostadsrättsföreningar".

Frågan om undantag från mäklarlagens tillämpning väcktes av HSB:s Riksförbund och Riksbyggen i en skrivelse till lagutskottet. I skrivelsen framhölls att både HSB:s lokala föreningar och Riksbyggens distriktskontor hade till uppgift att biträda bostadsrättsföreningarna vid produktionen av deras hus och att det i den uppgiften ingick bl.a. att handha

upplåtelser av bostadsrätter till de blivande bostadsrättshavarna. HSB och Riksbyggen anförde att upplåtelser inom HSB skedde i turordning till medlemmar efter den tid de bosparat i HSB:s sparkassa och att det vanligaste inom Riksbyggen var att upplåtelser skedde till personer som anvisats av vederbörande kommuns bostadsförmedling. Det senare förfarandet förekom i viss utsträckning även vid upplåtelser inom HSB.

Lagutskottet anförde följande i sitt av riksdagen godkända betänkande:

"Enligt skrivelsen utbildas den personal som sköter bostadsrättsupplåtelse-erna av HSB och Riksbyggen för att kunna fullgöra de arbetsuppgifter som är förenade med upplåtelseerna 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."

Sedan motioner med krav på att undantaget skulle utvidgas till att omfatta även den som förmedlar enbart upplåtelser av bostadsrätter i en bostadsrättsförening ansluten till SBC under flera år hade avslagits,

tillstyrkte lagutskottet när frågan ånyo behandlades år 1990 att SBC såvitt avsåg undantaget i 2 § andra stycket mäklarlagen skulle jämföras med HSB och Riksbyggen (se bet. 1990/91:LU8).

Lagutskottet underströk i sitt betänkande att undantaget med den valda utformningen av lagtexten endast gällde HSB och Riksbyggen samt SBC och SBC BO samt att det inte omfattade förmedling av överlåtelser av bostadsrätter som upplåtits av en förening ansluten till dessa organisationer.

Riksdagen biföll Lagutskottets hemställan i ärendet och lagändringen trädde i kraft den 1 januari 1991.

Fråga har nu uppkommit om att i samband med införandet av en ny fastighetsmäklarlag upphäva undantaget i 2 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. Vid prövning av denna fråga gör regeringen följande överväganden.

Inledningsvis anmärker regeringen att den lagändring som trädde i kraft den 1 januari 1991 endast gick ut på att SBC skulle jämföras med HSB och Riksbyggen vid tillämpning av undantagsbestämmelsen i fastighetsmäklarlagen. Frågan om det lämpliga i att över huvud taget göra undantag för nu aktuell förmedling övervägdes inte.

HSB:s Riksförbund och Riksbyggen har under beredningen av lagstiftningsärendet förklarat att de anser att den nuvarande mäklarlagens undantag för förmedling av bostadsrättsupplåtelser bör kvarstå. SBC har inte haft någon invändning mot att undantaget upphävs.

När undantaget i mäklarlagen infördes år 1984 avvek förhållandena på bostadsmarknaden i många avseende väsentligt från vad som gäller i dag. Upplåtelser av nyproducerade bostadsrätter utgör därvid inget undantag. Särskilt kan nämnas att de ekonomiska riskerna med förvärv av nyproduktion av bostadsrätter ansågs närmast obefintliga under senare hälften av 1980-talet.

Förhållandena på boendemarknaden har nu förändrats i grunden. Som en följd av förändringarna har bl.a. följt tvister med sitt ursprung i nyproducerade bostadsrätter. Det har t.ex. under senare år inträffat att den som förvärvat en bostadsrätt genom upplåtelse från en nybildad bostadsrättsförening gjort gällande att han eller hon inte har blivit korrekt och fullständigt informerad i olika hänseenden. Det kan t.ex. ha rört sig om att informationen om den nybildade föreningens ekonomi varit bristfällig eller att presenterade boendekalkyler visat sig vara orealistiska. Informationen kan ha lämnats direkt från föreningen, från en bostadsrättsorganisation eller från ett byggföretag som uppfört hus för en bostadsrättsförenings räkning. Kritik har i olika hänseenden riktats både mot enskilda bostadsrättsföreningar och mot bostadsrättsorganisationer i vilka föreningarna varit medlemmar.

Den fastighetsmäklarlag som regeringen nu föreslår är avsedd att ställa upp sådana villkor för den yrkesmässiga fastighetsförmedlingen som behövs för att enskilda personer skall få ett tillfredsställande skydd och känna trygghet när de anlitar en mäklares tjänster.

Mot den bakgrunden gör regeringen den bedömningen att undantaget i 2 § andra stycket fastighetsmäklarlagen inte bör föras över till den nya mäklarlagen, om inte starka sakliga skäl talar för att det skall behållas.

Vilka blir då konsekvenserna om undantagsbestämmelsen upphävs? Med hänsyn till lagens tillämpningsområde, som föreslås vara oförändrat, torde den förmedling av bostadsrättsupplåtelser som bedrivs yrkesmässigt av personer inom HSB, Riksbyggen och SBC fortsättningsvis falla in under mäklarlagens bestämmelser. Det innebär att både uppdragsgivaren, som i allmänhet är en nybildad bostadsrättsförening, och dennes motpart, i allmänhet en konsument, kommer att skyddas dels av mäklarlagens näringsrättsliga bestämmelser om registrering av mäklare, dels av lagens civilrättsliga bestämmelser om ansvar för mäklaren.

Om undantaget upphävs, medför det i *näringsrättsligt* hänseende att även de personer som yrkesmässigt förmedlar enbart upplåtelser av bostadsrätter måste vara registrerade hos den föreslagna Fastighetsmäklarnämnden och uppfylla de skärpta krav som nu ställs upp för att vinna registrering (se avsnitt 7 och 9 i propositionen).

HSB och Riksbyggen anförde i skrivelsen till lagutskottet i samband med tillkomsten av 1984 års mäklarlag bl.a. att eftersom bostadsrätterna vanligen uppläts till medlemmar, det inte fanns anledning att låta lagens bestämmelser gälla (se bet. 1983/84:LU10 s. 8). För denna bedömning talade enligt HSB och Riksbyggen även det förhållandet att organisationerna själva utbildade sin personal samt att villkoren för upplåtelserna i betydande utsträckning var detaljreglerade. Liknande synpunkter har anförts även nu från organisationerna. Dessutom har påpekats att konsumenterna skyddas av marknadsföringslagstiftningen.

Mot bakgrund av bl.a. de ändrade förhållandena på bostadsmarknaden finns det enligt regeringens mening inte längre några vägande skäl för att i fråga om vissa bostadsrättsorganisationer göra avkall på principen att de personer som yrkesmässigt förmedlar upplåtelser av bostadsrätter skall ha en i mäklarlagens mening tillfredsställande utbildning, som kan kontrolleras i samband med registreringen. Samma bedömning kan göras även beträffande övriga formella krav på en mäklare som ställs upp i den nya mäklarlagen. Här kan särskilt nämnas kravet på att en mäklare skall ha en ansvarsförsäkring till täckande av skadeståndsskyldighet som kan drabba mäklaren.

Marknadsföringslagstiftningen utgör inte ett tillräckligt näringsrättsligt skydd för konsumenterna.

Inte heller när det gäller mäklarens förhållande till sin uppdragsgivare i *civilrättsligt* hänseende eller när det gäller mäklarens *uppdrag* finns det enligt regeringens mening vägande skäl för att behålla undantaget i 2 § andra stycket mäklarlagen.

En person hos de berörda organisationerna som yrkesmässigt förmedlar upplåtelser av bostadsrätter bör t.ex. inte själv få träda in och köpa ett förmedlingsobjekt eller ägna sig åt fastighetshandel och annan förtroendeskadlig verksamhet. Det är enligt regeringens mening därför naturligt att den nya lagens bestämmelser i dessa hänseenden görs tillämpliga fullt ut även för mäklare hos de berörda organisationerna. Samma bedömning kan göras även för den föreslagna mäklarlagens bestämmelser i övrigt om uppdragsavtalet.

Det bör enligt regeringens mening också vägas in att det allmänt sett är av värde att bestämmelser i civilrättslig lagstiftning har så generell utformning som möjligt.

HSB och Riksbyggen anför att det i olika hänseenden uppkommer gränsdragningsproblem, om undantaget i den nuvarande mäklarlagen upphävs. Främst pekar HSB och Riksbyggen på frågan om vilka personer som kommer att omfattas av den föreslagna lagens bestämmelser.

I avsnitt 11 har regeringen behandlat frågan om mäklaren som ombud för säljare eller köpare. Enligt 1 § i den nuvarande mäklarlagen avses med fastighetsmäklare en fysisk person som *förmedlar* bl.a fastigheter. Med förmedling avses det arbete som går ut på att sammanföra uppdragsgivaren med en motpart. Denna traditionella mäklarroll måste i princip anses oförenlig med ett uppdrag att ensidigt företräda ena partens intressen. Den mäklare som åtar sig att ombesörja en försäljning som ombud för en uppdragsgivare kan alltså inte anses ha ingått ett förmedlingsavtal. Härav följer att mäklarlagens bestämmelser inte gäller.

En viktig del i HSB:s, Riksbyggens och SBC:s verksamhet är att på olika sätt medverka i samband med bildandet av nya bostadsrättsföreningar. Ett väsentligt inslag är därvid att anställda hos de berörda organisationerna tar plats i styrelsen för en nybildad bostadsrättsförening i samband med att denna bildas.

En person som är anställd i en organisation för bostadsrättsföreningar och som tar plats i en bostadsrättsförenings styrelse och därefter i egenskap av firmatecknare för föreningen upplåter bostadsrätter t.ex. till bospärrare förmedlar emellertid inte upplåtelser i mäklarlagens mening. Något förmedlingsavtal har nämligen inte slutits med föreningen i fråga utan styrelseledamoten/firmatecknaren representerar föreningen som ställföreträdare. För en sådan upplåtelse blir inte mäklarlagens bestämmelser tillämpliga.

En firmatecknare som verkar på detta sätt företer alltså vissa likheter med mäklaren som ombud.

Frågan inställer sig då om de personer som i egenskap av firmatecknare i en bostadsrättsförening förmedlar upplåtelser också bör omfattas av mäklarlagens bestämmelser. Det skulle i så fall innebära att ett förbud skulle införas liknande det regeringen föreslår beträffande mäklaren som ombud för säljare eller köpare.

Enligt regeringens mening skulle ett sådant förbud bli för långtgående och på ett oönskat sätt gripa in i bostadsrättsorganisationernas verksamhet. Det bör också beaktas att den som uppträder som ställföreträdare och firmatecknare för en bostadsrättsförening normalt inte ger förvärvaren intryck av att vara en mäklare för vilken mäklarlagens bestämmelser gäller.

För en person som yrkesmässigt förmedlar upplåtelser på uppdrag av olika bostadsrättsföreningar bör emellertid lagens bestämmelser tillämpas. Detsamma bör gälla om personen i fråga både ägnar sig åt förmedling i mäklarlagens mening och dessutom medverkar till upplåtelser i egenskap av firmatecknare.

Det är inte möjligt att nu avgöra i vilken utsträckning personal inom HSB, Riksbyggen och SBC kan komma att omfattas av mäklarlagens registreringskrav. Den frågan gäller dessutom för andra organisationer och företag inom boendesektorn än HSB, Riksbyggen och SBC och kan inte besvaras generellt i detta sammanhang. Det ankommer närmast på den föreslagna Fastighetsmäklarnämnden att ta ställning till i vilka fall registreringsplikt föreligger.

Detsamma gäller frågan huruvida mäklarlagens bestämmelser blir tillämpliga på vissa avtal, t.ex. föravtal om upplåtelse av bostadsrätt.

16 Ikraftträdande m.m.

Den nya fastighetsmäklarlagen bör träda i kraft så snart som möjligt. Olika omständigheter gör dock att en viss förberedelse tid krävs. Lagen innehåller bl.a. flera nya civilrättsliga bestämmelser. Vidare ställs krav på en skärpt tillsyn. Den nya Fastighetsmäklarnämnden bör ges tid att organisera sig och utforma tillsynsverksamheten i enlighet med den nya lagens krav. Även de råd och anvisningar om fastighetsmäklares verksamhet som finns liksom villkoren för fastighetsmäklares försäkringar torde behöva övervägas mot bakgrund av den nya lagens bestämmelser. Vidare krävs en viss omställningstid för de organisationer vilkas personal tidigare omfattats av lagregleringen men som nu förs in under lagen (se avsnitt 15). Med hänsyn till det arbete som återstår bör lagen träda i kraft den 1 juli 1995.

Den nya lagen skall tillämpas på alla förmedlingsavtal som ingås efter ikraftträdandet.

På avtal som har träffats före ikraftträdandet bör, i enlighet med gällande principer på avtalsrättens område, den gamla fastighetsmäklarlagen tillämpas.

Det finns anledning att i två fall göra undantag från principen att den nya lagen inte skall tillämpas på förmedlingsavtal som har träffats före ikraftträdandet.

Det första fallet gäller de föreslagna bestämmelserna i 13 § om förbud för en mäklare att själv träda in som köpare eller att förmedla en fastighet till en närstående fysisk eller juridisk person. Den bestämmelsen tar sikte på den intressebaserade förmedling som uppstår bl.a. när mäklaren får ett eget intresse av förmedlingsobjektet och den bärs upp av tanken att mäklarens kunder inte skall utsättas för risken att ovidkommande hänsyn påverkar mäklarens sätt att sköta ett förmedlingsuppdrag. Det är därför angeläget att bestämmelsen i 13 § kommer att gälla alla situationer efter lagens ikraftträdande där frågan om självinträde uppkommer, dvs. även när förmedlingsavtalet har träffats före ikraftträdandet.

Det andra fallet gäller 15 §, som innehåller förbud för mäklaren att företräda köpare eller säljare som ombud. När ett förmedlingsuppdrag har lämnats före lagens ikraftträdande bör mäklaren efter ikraftträdandet inte heller i det uppdragsförhållandet ha rätt att ta emot ett ombudsuppdrag. Det intresse som bär upp bestämmelsen i 15 § utgör i och för sig

skäl för att det inte heller efter ikraftträdandet skulle vara tillåtet att utnyttja en fullmakt som har lämnats före ikraftträdandet. Ett sådant förbud skulle emellertid innebära ett alltför kraftigt ingrepp i existerande avtalsförhållanden och sannolikt i en del fall medföra att förmedlingsuppdrag inte kan fullföljas.

Tillämpningen av 13 och 15 §§ på uppdragsavtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande bör regleras i övergångsbestämmelser.

I administrativt hänseende bör gälla att länsstyrelserna skall avsluta de ärenden som har inletts före den nya lagens ikraftträdande och att Fastighetsmäklarnämnden skall ta upp alla ärenden som inleds efter ikraftträdandet. Det bör inte inverka på behörigheten i detta hänseende vid vilken tidpunkt förmedlingsavtalet har träffats. I en särskild övergångsbestämmelse bör detta klargöras.

17 Förslagets kostnadseffekter m.m.

Enligt gällande bestämmelser är mäklare skyldiga att betala registreringsavgift i form av ansökningsavgift och årlig avgift. Avgifternas storlek bestäms av regeringen. De nuvarande avgifterna, 500 kr i ansökningsavgift och 250 kr i årlig avgift, har varit oförändrade sedan mäklarlagens tillkomst år 1984.

De myndigheter som berörs av förslaget till ny fastighetsmäklarlag är framför allt länsstyrelserna, de allmänna domstolarna och de allmänna förvaltningsdomstolarna samt den föreslagna Fastighetsmäklarnämnden.

Länsstyrelsernas verksamhet med registrerings- och tillsynsfrågor är i dag anslagsfinansierad. Kostnaderna för den verksamheten faller bort i och med den nya tillsynsorganisationen.

Å andra sidan kommer den nya Fastighetsmäklarnämnden att kräva resurser. Nämndens kansligöromål kommer att skötas av Kammarkollegiet. Det är därför nödvändigt att kollegiet tillförs ökade resurser. Regeringen anser, i likhet med remissinstanserna, att staten i framtiden bör få full kostnadstäckning för arbetet med registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare (jfr prop. 1991/92:100 bil. 1 s. 53 f.). Den frågan berör endast förordningen om fastighetsmäklare. Regeringen kommer att vidta de förordningsändringar som behövs.

Sammantaget bör den nya organisationen av registrerings- och tillsynsverksamheten leda till att det allmännas kostnader minskar.

Den nya lagen om fastighetsmäklare innebär en skärpning av kraven på den som vill bli registrerad som fastighetsmäklare. Dessutom syftar lagen till en effektiviserad och intensifierad tillsynsverksamhet. På sikt torde detta leda till högre kvalitet hos fastighetsmäklare i allmänhet, vilket kan medföra att tvisterna minskar i antal. Samtidigt utvidgas dock mäklares skadeståndsansvar, och det talar i motsatt riktning. Regeringen anser att det saknas anledning att anta att den nya lagen kommer att påverka antalet mål i de allmänna domstolarna i någon nämnvärd utsträckning.

Enligt den nya lagen skall Fastighetsmäklarnämndens beslut i tillsyns-ärenden överklagas till allmän förvaltningsdomstol, dvs. till länsrätt i stället för som enligt nuvarande ordning då länsstyrelsernas beslut överklagas till kammarrätt. För att kammarrätt skall pröva ett mål som överklagats dit från länsrätt krävs prövningstillstånd. Det är svårt att bedöma om en intensifierad tillsynsverksamhet kommer att leda till fler överklaganden. Det kan dock antas att lagens civilrättsliga bestämmelser om hur mäklare skall utföra sitt uppdrag klargör rättsläget och därmed kan medverka till att antalet överklaganden blir begränsat. Dessutom kommer tyngdpunkten i förfarandet vid allmän förvaltningsdomstol, på grund av kravet på prövningstillstånd, att ligga i länsrätt. Processen vid länsrätt är till följd av reglerna om rättens sammansättning mindre kostnadskrävande än förfarandet i kammarrätt.

Den föreslagna examinationsstiftelsen kommer att medföra en del initialkostnader. Vissa informations- och utbildningsinsatser kommer dessutom att behövas. Dessa kostnader är av engångskaraktär. Examinationsstiftelsens verksamhet är avsedd att finansieras genom avgifter från mäklarna.

Den kriminalisering som föreslås beträffande den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara behörig innebär en viss belastning på polisens utredningsresurser, på åklagarmyndigheter och på domstolar. Det är svårt att närmare uppskatta antalet ärenden, men det finns skäl att räkna med att de blir få.

Sammantaget finns det inte anledning att anta att statens kostnader kommer att öka till följd av de föreslagna bestämmelserna.

18 Författningskommentar

Enligt förslagen i denna proposition ersätts den gamla mäklarlagen av en ny. Den nya lagen bygger helt på den gamla. Nya paragrafer har kommit till och gamla bestämmelser har ändrats. En del av bestämmelserna i den nya lagen är dock identiska med de gamla reglerna eller ändrade endast i språkligt hänseende. När det gäller den senare kategorin lämnas i författningskommentaren endast hänvisningar till de uttalanden som gjordes när de gamla bestämmelserna kom till.

Paragrafindelningen i propositionens lagförslag överensstämmer helt med förslaget i promemorian.

Fastighetsmäklarlag

Allmänna 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.

Paragrafen är oförändrad i förhållande till 1984 års mäklarlag (specialmotivering, se prop. 1983/84:16 s. 27 f., 51 f. och 62 f.). Genom att ett tidigare undantag från tillämpningsområdet upphävs (se nedan under 2 §) får vissa tillämpningsfrågor större aktualitet än tidigare. Det gäller särskilt frågan om vem som kan anses "yrkesmässigt förmedla" (jfr vad som anförts i avsnitt 15 härom).

2 § Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag tillämpas också på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas dock inte 18, 21 och 22 §§. 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.

I paragrafen har hänvisningarna till andra bestämmelser i lagen anpassats till den ändrade paragrafnumreringen (specialmotivering, se prop. 1983/84:16 s. 28 f., 51 f. och 62 f.).

Motsvarande paragraf i 1984 års mäklarlag innehöll ett andra stycke med föreskrifter om att viss förmedling av bostadsrättsupplåtelser undantogs från lagens tillämpningsområde. Beträffande förarbeten till den upphävda bestämmelsen se bet. 1983/84:LU10 och bet. 1990/91:LU8. De överväganden som lett till att undantagsbestämmelsen upphävs finns i avsnitt 15.

3 § Bestämmelserna i denna lag tillämpas oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige.

Paragrafen, som är ny, innehåller en bestämmelse om lagens tillämplighet när ett förmedlingsuppdrag har anknytning till utlandet. Bakgrunden till bestämmelsen har behandlats i avsnitt 6. Bestämmelsen innebär att lagen skall tillämpas när en väsentlig del av en mäklares förmedlingsuppdrag utförs i Sverige, oavsett var fastigheten är belägen. Som en första förutsättning för att lagen skall bli tillämplig gäller att förmedlingen har ägt rum som ett led i yrkesmässig fastighetsmäklarverksamhet. Vad som avses med att verksamheten bedrivs yrkesmässigt skall bedömas enligt 1 §. Verksamheten kan bedrivas av en mäklare som har sitt hemvist här i landet. Mäklaren kan också vara anställd i ett företag som har sitt säte eller ett fast driftsställe i Sverige. Under vissa förhållanden kan mäklarlagen bli tillämplig på mäklarverksamhet som bedrivs i Sverige, utan att mäklaren har hemvist här eller är anställd vid ett företag som har sitt säte här eller ett fast driftsställe här. Under förutsättning att verksamheten bedrivs yrkesmässigt på det sätt som avses i 1 §, kan mäklarlagen bli tillämplig om en utländsk mäklare vistas i Sverige under en tid för att här som ett led i sin yrkesmässiga verksamhet förmedla ett antal fastigheter och därefter återvänder utomlands.

Att en *väsentlig del av förmedlingsuppdraget* skall vara utfört i Sverige för att lagen skall tillämpas, innebär att från tillämpningsområdet undantas sådana fall där förmedlingsuppdraget har en så svag

anknytning till Sverige att det inte kan anses motiverat att uppdraget skall regleras av lagen. Prop. 1994/95:14

I avsnitt 10.2 har framhållits att tyngdpunkten i mäklaruppdraget ligger i att anskaffa en för uppdragsgivaren lämplig avtalspart och att det huvudsakligen är för det arbetet som mäklaren får sin provision. Det är med den utgångspunkten som denna bestämmelse är utformad.

Marknadsföringen och de första kontakterna med presumtiva kunder är så viktiga delar av förmedlingsarbetet att de momenten tillsammans i detta sammanhang får anses utgöra en väsentlig del av förmedlingsuppdraget. Lagen skall alltså vara tillämplig på förmedlingsuppdraget i dess helhet när en mäklare marknadsför utländska objekt här och har kontakt med spekulanter här. Detta gäller oavsett om mäklaren dessutom biträder vid köpeförhandlingar, kontraktsskrivning eller andra moment och utför detta arbete utanför Sverige. Detta betyder alltså att mäklarverksamhet i Sverige, även när den uteslutande avser förmedling av utländska objekt, är underkastad mäklarlagens regler utan någon begränsning.

Utanför lagens tillämpningsområde faller däremot den situationen att en utländsk mäklare annonserar i svenska tidningar och de presumtiva köparna sedan är hänvisade att kontakta mäklaren på dennes hemort. Då kan det inte anses att en väsentlig del av förmedlingsuppdraget utförs i Sverige.

Om en mäklare som annars huvudsakligen bedriver verksamhet utomlands utför själva förmedlingsarbetet i ett uppdrag i Sverige, blir lagen alltså tillämplig och det även om han har fått uppdraget av en utländsk kund. Använder sig en sådan mäklare i stället av en medhjälpare i Sverige som fått i uppdrag att utföra uppgifter som den utländske mäklaren annars själv skulle ha utfört i sin egenskap av mäklare, blir bedömningen en annan. Mäklarlagen blir tillämplig på det förmedlingsarbete som medhjälparen utför. Denne måste då vara registrerad som fastighetsmäklare och han ansvarar gentemot säljaren och köparen enligt mäklarlagen.

Även om en köpare tar den första kontakten med en mäklare utomlands kan lagen bli tillämplig. Som har sagts tidigare är visserligen själva förmedlingsarbetet tyngdpunkten i mäklarens uppdrag. Andra moment som ingår i mäklarens uppdrag, t.ex. biträde vid köpeförhandlingar och kontraktsskrivning, kan dock utgöra väsentliga delar av uppdraget. Om sådana delar av uppdraget utförs i Sverige, kan lagen vara tillämplig enligt denna bestämmelse.

Paragrafen har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag.

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

Paragrafen har överförts oförändrad från 1984 års mäklarlag (specialmotivering, se prop. 1983/84:16 s. 29).

5 § Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Detta gäller dock inte i fråga om advokater eller sådana fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter.

Närmare bestämmelser om Fastighetsmäklarnämnden meddelas av regeringen.

Fastighetsmäklare registrerades tidigare hos länsstyrelsen i det län där mäklaren huvudsakligen var verksam (se 4 § i 1984 års mäklarlag och prop. 1983/84:16 s. 30 och 64). I fastighetsmäklarlagen föreskrivs nu att fastighetsmäklare skall registreras hos en för hela landet gemensam myndighet, Fastighetsmäklarnämnden. Frågan om vem som skall sköta registreringen av mäklare behandlas i allmänmotiveringen, avsnitt 7.2 och 7.3. De närmare förutsättningarna för registrering behandlas i 6 §.

I andra stycket lämnas en upplysning om att regeringen meddelar närmare bestämmelser om Fastighetsmäklarnämnden.

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

1. inte är underårig, försatt i konkurs eller underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,

2. har försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom, om han åsidosätter sina skyldigheter enligt 11–19 §§,

3. har tillfredsställande utbildning,

4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, samt

5. är redbar och i övrigt 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.

Paragrafen motsvarar 5 § i den gamla fastighetsmäklarlagen. Den behandlar villkoren för registrering enligt 5 § och därmed även frågan om behörighet att bedriva yrkesmässig fastighetsförmedling (specialmotivering, se prop. 1983/84:16 s. 30 f. och 54 f.). I första stycket har fyra ändringar gjorts i förhållande till den äldre mäklarlagen. I punkt 1 har näringsförbud förts in. Kravet på det obligatoriska försäkringsskyddet i punkt 2 anges utan föreskrift om belopp. I en ny fjärde punkt har uppställts kravet att den som ansöker om registrering avser att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare. Slutligen har i punkt 5, som motsvarar tidigare punkt 4, införts ett uttryckligt krav på redbarhet. Frågorna har behandlats i avsnitt 9.2.

I första stycket 1 har efter förslag från *Lagrådet* en uttrycklig föreskrift förts in om att den som är underkastad näringsförbud inte kan vinna registrering som mäklare.

Mäklaren skall enligt första stycket 2 ha en försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom, om han åsidosätter sina skyldigheter enligt 11–19 §§. Som framgår i avsnitt 9.2 skall de närmare försäkringsvillkoren – däribland försäkringsbeloppets storlek – regleras i förordning. Lagtexten har justerats i enlighet med *Lagrådets* förslag.

Kravet i första stycket 4 på att den sökande skall ha för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare för att registrering skall kunna ske

skall, som har framhållits i avsnitt 9.2, ses mot bakgrunden av att det skulle motverka lagens syfte om det vore möjligt att starta eller återuppta verksamhet som mäklare lång tid efter den teoretiska utbildningen. Det kan naturligtvis inte bli fråga om någon närmare kontroll av de uppgifter som en sökande lämnar, utan registreringsmyndigheten får som regel godta den sökandes uppgifter, såvida det inte finns anledning till annat. Närmare anvisningar om vad som fordras av ansökningen i berört hänseende bör – liksom tidigare – ges i förordning.

I förhållande till vad som gäller enligt paragrafens tidigare lydelse innebär de ändrade kraven på *den sökandes allmänna lämplighet* en skärpning. De gamla reglerna var utformade särskilt med tanke på de mäklare som vid tiden för den lagens ikraftträdande var yrkesverksamma och därför skulle inlemmas i registreringsförfarandet. För att möjliggöra en smidig övergång till det nya systemet fanns det skäl att ställa kraven på den allmänna lämpligheten förhållandevis lågt. Utgångspunkten är nu en helt annan. I stället för redan yrkesverksamma mäklare avser ansökningarna nu – bortsett från ett fåtal personer som på grund av avregistrering eller av andra skäl inte varit yrkesverksamma en tid – uteslutande personer som för första gången söker behörighet för att utöva fastighetsmäklaryrket. Den förändrade situationen ger anledning att ställa högre krav på den sökandes allmänna lämplighet än vad som följer av den gamla lagen.

Liksom tidigare är inte avsikten att prövningen av den personliga lämpligheten skall ta sikte på sökandens fallenhet för mäklaryrket. Det i punkt 5 införda redbarhetsrekvisitet är avsett att markera att prövningen i stället skall ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart.

Regelmässigt bör Fastighetsmäklarnämnden, såsom tidigare förekommit vid länsstyrelsens registrering, kontrollera om en sökande förekommer i polisregister eller i utskökningsregistret. När det gäller anteckningar i polisregister är det i första hand fällande domar beträffande förmögenhetsbrott, ekonomisk brottslighet och våldsbrott som bör uppmärksammas. Några konkreta anvisningar om hur en fällande dom skall påverka möjligheten till registrering kan av uppenbara skäl inte ges. Många faktorer påverkar bedömningen. Exempelvis bör beaktas hur långt tillbaka i tiden brottsligheten ligger, brottets art och svårhet, om det är fråga om ett enstaka brott eller flera och om det har förekommit upprepade lagföringar. En generell utgångspunkt för lämplighetsbedömningen i berört hänseende bör vara att registrering skall medges endast om det vid en samlad bedömning av omständigheterna i ansökningsärendet finns anledning att utgå ifrån att sökanden trots den dokumenterade brottsligheten kan anses vara lämplig som fastighetsmäklare.

I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämp-

lighet som fastighetsmäklare. Inte heller här går det att ange några fasta hållpunkter för bedömningen utan den får ske enligt samma principer som nyss angivits i fråga om vilken verkan begångna brott skall ha i registreringsärendet.

När det vid prövningen enligt punkt 5 framkommer omständigheter som ger anledning till tveksamhet huruvida registrering bör medges, bör den sökande regelmässigt beredas tillfälle att yttra sig och komplettera ansökningsen.

I andra stycket lämnas upplysning om att regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer meddelar närmare bestämmelser om villkoren för registrering och om registreringsförfarandet. Registreringsavgift och årlig avgift bestäms av regeringen.

7 § Tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade enligt 5 § utövas av Fastighetsmäklarnämnden. Nämnden skall se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt denna lag.

En registrerad mäklare är skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

Paragrafen, som är ny, innehåller i första stycket en bestämmelse som ger Fastighetsmäklarnämnden ansvaret för den löpande tillsynen över fastighetsmäklare. I andra stycket ges ramarna för nämndens befogenheter i tillsynsarbetet. Frågorna har behandlats i avsnitt 7.4.

Första stycket anger att i rollen som tillsynsmyndighet ligger att Fastighetsmäklarnämnden skall ta upp och utreda inte bara sådana ärenden som aktualiseras genom en anmälan mot en mäklare utan nämnden bör också ta egna initiativ för att undersöka förhållanden som kommer till dess kännedom på annat sätt. Uppslag till sådana initiativ kan fås exempelvis genom att något visst fall har uppmärksamats i massmedierna eller via mäklares annonsering. Det skall också stå nämnden fritt att i tillsynsarbetet ta upp och utreda frågor utan att det har föranletts av misstankar mot någon speciell mäklare. Det kan t.ex. vara fråga om att nämnden finner anledning att bland ett antal mäklare undersöka om det mer allmänt tillämpas en viss praxis som nämnden funnit skäl att ingripa mot i ett konkret fall. Om nämnden ingriper mot en mäklare, bör den se till att mäklaren rättar sig efter det beslut som nämnden meddelat. Gör mäklaren inte det, bör nämnden snabbt ingripa med nya åtgärder.

Som nämnts i avsnitten 7.3 och 7.4 kan Fastighetsmäklarnämnden inhämta kunskaper från andra myndigheter och från annat håll, bl.a. branschorganisationerna och andra som har kännedom om förhållanden på fastighetsmarknaden. I vilka fall det skall ske får avgöras av nämnden i det enskilda fallet. Det kan förutsättas att nämnden inom sig kommer att få en sådan sammansättning att den kommer att ha tillgång till information om förhållandena i branschen.

I *andra stycket* anges vilka skyldigheter mäklaren har att medverka vid Fastighetsmäklarnämndens utredningsarbete i tillsynsärenden. Mäklaren är skyldig att ge nämnden tillgång till alla de handlingar som kan

vara av betydelse i det ärende som utreds. Han är också skyldig att lämna nämnden de uppgifter som begärs för tillsynen. Inte bara handlingarna i enskilda förmedlingsuppdrag omfattas av bestämmelsen, utan den omfattar även andra handlingar ur vilka information kan hämtas, exempelvis bokföringen i mäklarens rörelse. I 22 § bokföringslagen (1975:125) finns en bestämmelse om näringsidkares skyldighet att arkivera handlingar. Skulle det efterfrågade materialet vara lagrat på data, innebär det naturligtvis inget undantag från mäklarens skyldighet att hålla det tillgängligt för nämndens granskning.

Om en mäklare inte låter Fastighetsmäklarnämnden göra en sådan granskning som bestämmelsen medger eller om mäklaren vägrar att lämna uppgifter som begärs för tillsynen, kan nämnden avregistrera mäklaren med stöd av 8 § första stycket 3. Frågan om avregistrering i dessa fall, där det närmast blir fråga om beslut på formella grunder, behandlas närmare i författningskommentaren i anslutning till den bestämmelsen.

8 § Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 6 §,
2. inte betalar föreskriven registreringsavgift, eller
3. handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag.

Ett beslut om återkallelse gäller omedelbart.

Om det kan anses vara tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

Paragrafen motsvarar 6 § i den gamla lagen. Den behandlar de påföljder – återkallelse av registrering, alternativt varning – som står Fastighetsmäklarnämnden till buds vid ingripande mot mäklare som inte längre uppfyller kraven för registrering, som inte har betalat föreskriven registreringsavgift eller som handlat i strid med de regler som gäller för en mäklare enligt denna lag. Förutom att paragrafen har omredigerats, har i första styckets tredje punkt tagits in en ny generell regel som innebär att avregistrering respektive varning står tillsynsmyndigheten till buds i samtliga fall när en mäklare handlar i strid med någon bestämmelse i lagen.

Första punkten hänvisar till de krav som ställs upp i 6 § och som gäller för prövningen av en ansökan om registrering. Genom att den paragrafen har ändrats i ett par hänseenden, har förutsättningarna för ingripande med stöd av första punkten vidgats på motsvarande sätt.

Den ena ändringen i 6 § gäller en ny förutsättning för att registrering skall beviljas. Den sökande skall ha för avsikt att vara verksam som fastighetsmäklare. Genom första punktens hänvisning till 6 § gäller denna förutsättning på motsvarande sätt en registrerad mäklare. Av denne krävs att han skall vara fortsatt yrkesverksam för att få behålla registreringen. Ett kortare avbrott i yrkesverksamheten, t.ex. i samband med barns födelse, militärtjänstgöring eller vidareutbildning skall inte föranleda avregistrering. Men den som tills vidare har upphört med sin verksamhet eller som för en längre tid av någon anledning har valt att

inte bedriva verksamhet som fastighetsmäklare har inte rätt att behålla registreringen. I dessa fall får vederbörande göra en ny ansökan, om det blir aktuellt att åter ta upp verksamheten. Prövningen sker då enligt kraven vid den tidpunkten och särskilt vad gäller utbildningskraven kan situationen då ha förändrats.

Den andra ändringen i 6 § gäller kravet på den sökandes allmänna lämplighet. I punkt 5 har införts ett uttryckligt redbarhetsrekvisit. Som framgår av specialmotiveringen till den bestämmelsen skall den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet bedömas i förhållande till de krav som bör ställas på en mäklare med hänsyn till den förtroendeställning i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart som mäklaren intar. Motsvarande bedömning skall, till följd av första punktens hänvisning till 6 §, göras även beträffande en registrerad mäklare. Det är då inte fråga om att granska mäklarens agerande i hans yrkesmässiga verksamhet. Den bedömningen sker enligt punkt 3. Vad det gäller är sådana förhållanden som, utan att de har någon direkt koppling till mäklarens yrkesmässiga verksamhet, så allvarligt påverkar tilltron till mäklarens förmåga att sköta sina uppgifter att en återkallelse av registreringen bör övervägas.

Förutsättningarna för bedömningen är något annorlunda när det gäller en yrkesverksam mäklare än när det är fråga om en person som söker sig till mäklaryrket. Generellt bör gälla att möjligheten till avregistrering skall användas något mer restriktivt än vad som är motiverat när det är fråga om att avslå en ansökan om registrering.

Det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de direkt är hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständigheter kan nämnas bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet. Omständigheter av det slaget bör emellertid i regel inte ses isolerade och ensamma läggas till grund för ett avregistreringsbeslut. I bedömningen får vägas in också andra faktorer som kan vara av betydelse för mäklarens lämplighet. Framför allt gäller det hur länge mäklaren har varit yrkesverksam och hur han har skött sina uppdrag under den tiden. På motsvarande sätt som när det gäller lämplighetsbedömningen enligt 6 § beträffande den som söker registrering bör den generella utgångspunkten vara att avregistrering skall ske om det inte vid en samlad bedömning av samtliga omständigheter finns anledning att utgå ifrån att mäklaren, trots dokumenterad brottslighet eller de andra omständigheter som det kan vara fråga om, kan anses vara lämplig att fortsätta verksamheten som fastighetsmäklare. Också i detta sammanhang finns anledning att särskilt framhålla att det övergripande syftet med lämplighetsbedömningen skall vara att, med omsorg om mäklarnas uppdragsgivare och deras motparter, verka för en god standard inom mäklarkåren och att hänsynen till mäklarens personliga intresse i saken inte får tillmätas så stor betydelse att det övergripande målet sätts åt sidan.

Enligt *tredje punkten* kan en registrering återkallas när en mäklare handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag. Genom detta kopplas sanktionsmöjligheterna inte bara till samtliga specifika bestäm-

melser i lagen som berör mäklarens arbete. Även mäklarens generellt formulerade skyldighet i 12 § att i allt iakttä god fastighetsmäklarsed omfattas av tredje punkten. För den närmare innebörden av begreppet god fastighetsmäklarsed hänvisas till avsnitt 10.2. I detta inbegrips också det fallet att mäklaren gör sig skyldig till brott vid utförandet av uppdraget. Även när det gäller tredje punkten kan en hänvisning göras till vad som ovan sagts om utgångspunkten för påföljdsbedömningen och om syftet med lämplighetsprövningen.

Frågan om återkallelse av registrering kan uppkomma i några speciella situationer där beslutet måste fattas på i huvudsak formella grunder. Enligt 7 § andra stycket är en mäklare skyldig att dels låta tillsynsmyndigheten granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten, dels lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i tillsynsärendet riskerar avregistrering. Eftersom utredningen i tillsynsärendet i ett sådant fall hindras, måste ett beslut helt eller delvis fattas på formella grunder.

En avregistrering kan naturligtvis i en del fall, beroende på tillsynsärendets art, framstå som en omotiverat sträng reaktion på exempelvis en mäklares ovilja att besvara tillsynsmyndighetens föreläggande. När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärenden kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs. Möjligheten till en kraftfull reaktion från tillsynsmyndighetens sida är avsedd att öka respekten för tillsynsmyndighetens arbete och dess förelägganden och därigenom bidra till en snabbare handläggning av tillsynsärendena. En avregistrering på formella grunder är naturligtvis inte något som drabbar den mäklare som lever upp till rimliga krav på god fastighetsmäklarsed. Att inte besvara ett föreläggande från tillsynsmyndigheten får nämligen anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

För att ett ingripande mot en mäklare som inte besvarar ett föreläggande skall kunna ske utan onödigt dröjsmål är det viktigt att det av föreläggandet tydligt framgår när svaret senast skall vara tillsynsmyndigheten till handa. Det finns inte något krav på att det av föreläggandet framgår vilka följderna kan bli om föreläggandet inte följs. Det kan ändå vara lämpligt i situationer där det finns anledning att misstänka att ett uteblivet svar beror på förbiseende, att en påminnelse, försedd med en erinran om risken för avregistrering sänds ut.

Det bör inte komma i fråga att en mäklare avregistreras utan att han fått en upplysning om att han kan avregistreras för det fall han inte besvarar ett föreläggande från nämnden.

I förordning bör föreskrivas en skyldighet för mäklaren att fortlöpande hålla tillsynsmyndigheten underrättad om under vilken firma och under vilken adress han bedriver sin verksamhet. Därför bör det vara tillräckligt att ett föreläggande sänds till mäklaren i vanligt brev under den senast anmälda adressen.

Den mäklare som blir avregistrerad kan få avregistreringsbeslutet prövat av allmän förvaltningsdomstol, jfr 9 §. Om beslutet om avregistrering har fattats uteslutande eller i huvudsak på formella grunder, har även länsrätten att göra i huvudsak samma formella bedömning som den Fastighetsmäklarnämnden har gjort, vilket innebär att det i de flesta fall kommer att saknas förutsättningar för en ändring av Fastighetsmäklarnämndens beslut. Detta gäller även om mäklaren före länsrättens avgörande men efter nämndens beslut har ändrat sig och tillhandahållit det efterfrågade materialet för granskning eller lämnat de begärda uppgifterna. Alternativet för mäklaren blir därför i regel att ge in en ny ansökan om registrering. Vid prövningen av en sådan ansökan får Fastighetsmäklarnämnden beakta både anledningen till avregistreringen och omständigheterna i det ansvarsärende som pågick vid tiden för avregistreringen. För att en fullständig bedömning av den avregistrerade mäklarens lämplighet som mäklare skall kunna ske torde det i regel få krävas att utredningen i tillsynsärendet först slutförs. Om det däremot står klart att det som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last inte är av allvarligare slag än att han, även om han fälls, med beaktande av samtliga omständigheter kan anses lämplig att på nytt registreras, bör ett registreringsbeslut kunna fattas utan att utredningen i tillsynsärendet har slutförts.

I *andra stycket* föreskrivs att ett beslut om återkallelse gäller omedelbart. En mäklare kan alltså inte fördröja ett ingripande genom att överklaga Fastighetsmäklarnämndens beslut.

I *tredje stycket* har tagits in en ny bestämmelse som gör det möjligt att avstå från påföljd om en förseelse är ringa. Eftersom paragrafen enligt sin ordalydelse kan tillämpas i en rad skilda situationer, måste det finnas en möjlighet att avstå från påföljd när det är fråga om enklare förseelser och en varning framstår som en för sträng påföljd. När valet står mellan att varna och avstå från påföljd – dvs. när registreringen inte står på spel – bör bedömningen enbart avse den anmärkning som riktats mot mäklaren. Sådana hänsyn som gör sig gällande när en avregistrering är aktuell skall i princip inte påverka frågan om en varning skall utdelas eller inte.

Första meningen i tredje stycket har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag.

9 § Fastighetsmäklarnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Paragrafen innehåller en ny överklagandebestämmelse. Enligt *första stycket* får Fastighetsmäklarnämndens beslut överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Eftersom Fastighetsmäklarnämnden är belägen i Stockholm kommer de beslut som överklagas att prövas av Länsrätten i Stockholms län (jfr 14 § lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar).

Enligt *andra stycket* krävs prövningstillstånd för att kammarrätten skall pröva talan. Enligt 34 a § förvaltningsprocesslagen (1971:291) får

kammarrätten i de fall det är särskilt föreskrivet pröva ett överklagande från länsrätten endast om kammarrätten har meddelat prövningstillstånd. Sådant tillstånd meddelas om det finns anledning att ändra länsrättens avgörande (ändringsdispens), om det är av vikt för ledningen av rätts-tillämpningen att en överprövning görs (prejudikatdispens) eller om det annars finns synnerliga skäl att pröva talan (extraordinär dispens), jfr prop. 1993/94:133 s. 33 f.

10 § Den som uppsåtligt yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Paragrafen innehåller en ny straffbestämmelse, genom vilken uppsåtlig yrkesmässig fastighetsförmedling kriminaliseras när verksamheten i strid med reglerna om registrering i 5 § bedrivs av någon som inte är registrerad. Frågan har behandlats i avsnitt 8.

Som framgår av bestämmelsens ordalydelse innehåller den inte någon allmän straffsanktion mot den som utger sig för att vara registrerad som fastighetsmäklare. Straffbestämmelsen tar sikte på den faktiska verksamheten och den riktar sig mot den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, oavsett under vilka former förmedlingen bedrivs. Eftersom advokater och de som förmedlar enbart hyresrätter är undantagna från registreringsplikten, berörs de inte av ansvarsbestämmelsen.

Den närmare innebörden av begreppet *yrkesmässig fastighetsförmedling* framgår av specialmotiveringen till den tidigare lagens 1 och 4 §§ (prop. 1983/84:16 s. 28 och 30).

Att straffbudet riktar sig mot yrkesmässig fastighetsförmedling innebär inte att det för ansvar enligt bestämmelsen skall krävas att den yrkesmässiga verksamheten har resulterat i ett eller flera *slutförda* förmedlingsuppdrag. I en del fall kan det vara svårt att klarlägga om en viss verksamhet har resulterat i att uppdrag har slutförts. För att det skall vara möjligt att utan tidsutdräkt och utan omfattande utredningsinsatser ingripa mot den som i strid med kravet på registrering är verksam som fastighetsmäklare krävs det för ansvar enligt bestämmelsen endast att verksamheten går ut på att handlägga förmedlingsuppdrag. Det kan då vara tillräckligt att någon genom annonser eller på annat sätt marknadsför objekt till salu eller bjuder ut sina tjänster och efterfrågar uppdrag.

I avsnitt 10.2 har behandlats frågan i vilken utsträckning mäklaren skall kunna överlåta arbetsuppgifter till icke registrerade medhjälpare. Enligt vad som sägs i det sammanhanget är utrymmet för delegering till oregistrerade medhjälpare mycket begränsat. När arbete som hänför sig till ett förmedlingsuppdrag utförs av någon annan sker det arbetet helt på den mäklares ansvar som har åtagit sig uppdraget. Mot den beskrivna bakgrunden finns det anledning framhålla att straffbestämmelsen inte är avsedd att tillämpas på sådana osjälvständiga medhjälpare som inom ramen för ett anställningsförhållande utför vissa beordrade arbetsmoment som i och för sig är sådana att de får utföras endast av den som är registrerad som fastighetsmäklare. Den situationen får i stället hanteras genom att den mäklare, vars uppdragsavtal det handlar om, i ett till-

synsärende blir föremål för bedömningen huruvida han är lämplig som fastighetsmäklare. Prop. 1994/95:14

I vissa fall bör dock en anställd kunna åläggas ansvar. Den som med arbetsgivarens goda minne självständigt åtar sig förmedlingsuppdrag bör nämligen också träffas av straffansvaret. Den situationen är allvarligare, eftersom det inte finns någon behörig mäklare i bakgrunden som bär det formella ansvaret gentemot köpare och säljare.

Påföljden för den som förmedlar fastigheter utan att vara registrerad kan bli böter eller fängelse i högst sex månader.

Om påföljden bestäms till böter, innebär det enligt vad som framgår av 25 kap. 1 § brottsbalken att böterna döms ut i dagsböter eller, om brottet förskyller lägre straff än trettio dagsböter, i penningböter. Det lägsta antalet dagsböter som döms ut för ett brott är trettio och det högsta antalet är etthundrafemtio; det lägsta dagsbötesbeloppet är trettio och det högsta är ettusen kronor (25 kap. 2 § brottsbalken). När brottet har ett lägre straffvärde än trettio dagsböter och penningböter därför skall dömas ut, bestäms bötesbeloppet till lägst etthundra kronor och högst tvåtusen kronor (25 kap. 3 § brottsbalken).

Påföljden för den som är verksam som fastighetsmäklare utan att vara registrerad bör vara dagsböter i de fall överträdelsen är av mindre kvalificerad natur. Så kan vara fallet när överträdelsen har skett vid något enstaka tillfälle eller av förbiseende, t.ex. efter det att registrering upphört. Om överträdelser skett vid upprepade tillfällen eller om förmedlingen rört stora värden, bör däremot en frihetsberövande påföljd kunna tillgripas.

Att någon döms för brott mot 10 § innebär inte att han eller hon också redan på den grunden förlorar rätten till ersättning för sitt arbete. Att ersättningen kan sättas ned om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter framgår av 23 §. Frågan om bortfall av rätten till provision för den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med registreringskravet har behandlats i den allmänna motivering-
en (se avsnitt 8).

Som *Lagrådet* påpekat anges i enlighet med de nya föreskrifterna i brottsbalken (se prop. 1993/94:130 s. 20 f.) uttryckligen att för straffansvar krävs uppsåt. Åklagaren skall alltså visa att den mot vilken åtal väckts insett dels att han förmedlat fastigheter, dels att detta skett yrkesmässigt, dels att han varit skyldig att vara registrerad hos fastighetsmäklarnämnden och dels att sådan registrering inte varit för handen när fastigheterna förmedlades. Någon bevisning om att den tilltalade insett sin registreringsplikt behöver emellertid inte föras eftersom den tilltalade får förutsättas känna lagen. Inte heller behöver åklagaren bevisa att den tilltalade känt till att förmedlingen varit yrkesmässig. Det räcker att den tilltalade känt till de omständigheter som gör att domstolen vid en samlad bedömning hänför den fastighetsförmedling som omfattas av åtalet till kategorin yrkesmässig förmedling.

11 § Ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Mäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av förmedlingsobjektets pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning får träffas tidigast en månad innan uppdragsavtalet skall upphöra att gälla.

Denna paragraf, som är ny, innehåller en bestämmelse om att uppdragsavtal skall ingås i skriftlig form. I paragrafen regleras också giltighetstiden för ett uppdragsavtal som är förenat med ensamrätt samt villkoren för förlängningen av ett sådant avtal. Frågorna har behandlats i avsnitt 10.1.

Till följd av lagens tvingande karaktär i konsumentförhållanden blir paragrafens bestämmelser alltid tillämpliga på de uppdragsavtal som sluts mellan en mäklare och en privatperson som säljer en fastighet som innehafts huvudsakligen för enskilt bruk och – i förekommande fall – när avtal sluts mellan en mäklare och en privatperson som köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk (jfr 4 §). Om uppdragsgivaren är näringsidkare, gäller inget skriftlighetskrav.

I *första stycket* sägs att *uppdragsavtalet skall vara skriftligt*. I andra meningen anges rättsföljden av att skriftlighetskravet inte iakttas. Mäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller som inte skriftligen har överenskommit på annat sätt. Muntliga avtalsvillkor blir alltså inte ogiltiga i och för sig. Uppdragsgivaren skall alltid kunna åberopa även ett muntligt villkor. Mäklaren däremot skall endast kunna åberopa skriftliga villkor. Det ligger därför i mäklarens intresse att uppdragsavtalet till alla delar inflyter i den skriftliga överenskommelsen.

Om parterna inte har träffat någon överenskommelse i en fråga som regleras i mäklarlagen, har mäklaren naturligtvis rätt att åberopa lagens bestämmelser.

Det ligger i sakens natur att både mäklaren och uppdragsgivaren undertecknar avtalet och att parterna tar var sitt exemplar.

Även ändringar i förmedlingsavtalet omfattas av skriftlighetskravet. Ibland kan det naturligtvis ligga i uppdragsgivarens intresse att utan dröjsmål få till stånd ändringar av något villkor i uppdragsavtalet som avser förmedlingsobjektet. En sådan situation föreligger exempelvis när det för uppdragsgivaren skulle vara förmånligt att acceptera ett anbud som i något hänseende avviker från vad som angivits i uppdragsavtalet. Som anges i sista meningen i första stycket gäller därför skriftlighetskravet inte ändringar i försäljningspriset och andra köpevillkor som gäller förmedlingsobjektet. En mäklare som förhandlar med en presumtiv köpare kan alltså per telefon snabbt träffa en överenskommelse med säljaren om ändrade villkor för förmedlingsuppdraget. Men detta gäller alltså bara de delar av förmedlingsavtalet, vari uppdragsgivaren kan ha

preciserat det minimipris han är beredd att acceptera eller andra villkor för en försäljning. Alla andra förändringar i förmedlingsavtalet omfattas av skriftlighetskravet. När ett förmedlingsavtal har fått ett delvis annat innehåll till följd av en muntlig överenskommelse om köpevillkor får mäklaren vara beredd på att vid behov lägga fram utredning om den muntliga ändringen av det ursprungliga uppdragsavtalet.

Frågan om skriftlighetskravet har följts kan bli aktuell inte bara i förhållandet mellan parterna i uppdragsavtalet utan också när tillsynsmyndigheten skall ta ställning till om en mäklare har följt god mäklarsed.

Sista meningen i första stycket har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag.

I *andra stycket* anges att ensamrätten i ett uppdragsavtal får bestämmas till högst tre månader åt gången. Samma bestämmelse fanns tidigare i 15 § tredje stycket. Om ett ensamrättsavtal skall förlängas när avtalet har varit i kraft i tre månader, gäller skriftlighetskravet naturligtvis även för en sådan förlängning. Detta följer av bestämmelsen i första stycket. Ett ensamrättsavtal kan inte automatiskt löpa under längre tid än tre månader. Däremot är det naturligtvis inget som hindrar en överenskommelse om ett avtal på en månad, vilket sedan förlängs automatiskt tills det varit i kraft i tre månader. En förlängning av ett uppdragsavtal kan överenskommas i en särskild handling, men det mest praktiska torde vara att överenskommelsen antecknas i uppdragsavtalets original-exemplar och att anteckningen undertecknas av parterna.

För att syftet med tremånadersregeln inte skall förfelas innehåller *andra stycket* en regel om att en förlängning av avtalets giltighet får överenskommas tidigast en månad innan avtalet annars skulle upphöra att gälla.

Om ett villkor om längre giltighetstid än tre månader skulle tas in i ett ensamrättsavtal med en konsument, kommer avtalets giltighetstid att upphöra tre månader från avtalstillfället. Att avtalet upphör innebär bl.a. att uppdragsgivaren oberoende av villkoret om ensamrätt kan vända sig till en annan mäklare eller själv sälja fastigheten.

För alla uppdragsavtal som inte innehåller någon bestämmelse om giltighetstid gäller att uppdragsgivaren när som helst kan säga upp avtalet.

12 § Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot skall utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning.

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

Paragrafen motsvarar 9 § i den tidigare lagen. Första stycket har i klargörande syfte genomgått en språklig förändring. Andra stycket, som är nytt, innehåller en regel om mäklarens befattning med handpenning. Tredje stycket motsvarar den tidigare paragrafens andra stycke.

Första stycket har fått en ny lydelse som är avsedd att tydligare än vad som tidigare varit fallet markera mäklarens speciella ställning som mellanman. Första meningen har förtydligats så att det nu anges att mäklaren *i allt* skall iakttä god fastighetsmäklarsed. Den valda formuleringen är avsedd att framhålla mäklarens skyldighet att iakttä god fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörandet av de enskilda förmedlingsuppgifterna utan även i andra sammanhang när han uppträder i sin yrkesroll. Det kan gälla exempelvis mäklarens marknadsföring av sina tjänster. Olika frågor som har samband med begreppet god fastighetsmäklarsed har behandlats i avsnitt 10.2. Vidare anges det nu särskilt i andra meningen att mäklaren skall tillvarata både säljarens och köparens intresse. Ordet "därvid" är avsett att markera att denna skyldighet är begränsad till att gälla inom ramen för vad som följer av god mäklarsed.

I *andra stycket* anges huvudregeln för hur mäklaren skall förfara med en handpenning som köparen har lämnat till honom. Frågan har behandlats i avsnitt 14. Eftersom mäklaren inte kan åberopa någon som helst självständig rätt till handpenningen, skall han utan dröjsmål vidarebefordra den till säljaren, om inte något annat har överenskommit, t.ex. att mäklaren har fått ett särskilt uppdrag att förvalta handpenningen. Ett sådant uppdrag skall grunda sig på ett avtal mellan säljaren och köparen. Mäklaren bör inte kunna förvalta handpenningen med stöd av blott en förtryckt klausul i uppdragsavtalet. Som regel bör det förutsättas att mäklaren diskuterar frågan med köparen och säljaren och gör klart för dem att handpenningen är avsedd för säljaren. Först när säljaren och köparen har blivit ordentligt informerade bör mäklaren ta emot ett uppdrag att förvalta handpenningen.

I *andra stycket* har efter *Lagrådets* förslag tillagts "i särskild ordning" för att tydligare markera att mäklaren inte kan förvalta handpenningen med stöd blott av en förtryckt klausul i uppdragsavtalet.

Som framgår av tredje stycket är mäklaren skyldig att hålla medel som han får hand om för annans räkning åtskilda från sina egna tillgångar. Mäklaren är skyldig att göra medlen räntebärande och de sätts i regel in på ett särskilt klientmedelskonto. Mäklaren har naturligtvis ingen rätt till den upplupna räntan. Denna skall oavkortad utbetalas till den som får kapitalbeloppet. Ersättningen för mäklarens arbete med hanteringen av handpenningen får anses ingå i den normala ersättningen för arbetet med ett uppdrag.

Tredje stycket överensstämmer med den ursprungliga paragrafens andra stycke med den ändringen att det numera anges att medel som mäklaren har om hand för annans räkning skall hållas skilda från *egna* tillgångar. Ett avskiljande från egna medel är nämligen en förutsättning för skydd mot krav från mäklarens borgenärer. Däremot uppställs inte något krav på att medel från flera huvudmän skall hållas åtskilda från varandra. I lagen (1944:181) om redovisningsmedel anges de närmare förutsättningarna för att medel på detta sätt skall vara förbehållna huvudmannen (jfr NJA 1983 s. 109, 1985 s. 836, 1987 s. 18 och 517 samt 1989 s. 768).

13 § Fastighetsmäklaren får inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till någon sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Om mäklaren eller någon honom närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, skall mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

Paragrafen innehåller i första stycket en ny bestämmelse om dels förbud för en mäklare att själv köpa en fastighet som han har ingått ett uppdragsavtal om att förmedla, dels förbud mot att förmedla en sådan fastighet till den som är närstående till fastighetsmäklaren. Den tidigare lagen innehöll i 17 § en bestämmelse om att mäklaren i de nämnda situationerna inte skulle ha rätt till ersättning för sitt förmedlingsarbete. Den nya regeln innebär däremot ett ovillkorligt förbud mot s.k. självinträde och mot förmedling till en närstående köpare. I andra stycket föreskrivs en anmälningsskyldighet för mäklaren, om denne eller en honom närstående förvärvar en fastighet från en tidigare uppdragsgivare. De närmare överväganden som ligger bakom den föreslagna bestämmelsen har redovisats i avsnitt 12.

Förbudet mot att utnyttja ett förmedlingsuppdrag så att mäklaren lämnar rollen som opartisk mellanman för att i stället träda in som uppdragsgivarens motpart innebär att den mäklare som erbjuds att förmedla en fastighet som han själv är intresserad av att förvärva inte kan åta sig ett sådant uppdrag. Han måste direkt avböja det erbjudna uppdraget. Med hänsyn till det intresse som bär upp regeln skulle det strida mot god fastighetsmäklarsed om mäklaren, innan han gett till känna sitt eget intresse, skulle utnyttja situationen till att gå in i diskussioner med säljaren om villkoren för försäljningen och liknande frågor. Mäklaren bör därför omedelbart redovisa skälen för att han inte kan åta sig uppdraget. Mäklaren bör hantera situationen på det beskrivna sättet inte bara när han är helt klar över sitt intresse av att själv förvärva säljarens fastighet utan i alla situationer där han känner på sig att han under vissa förutsättningar kan komma att bli intresserad av ett förvärv för egen del. Inte heller i situationer av det senare slaget kan nämligen mäklaren – om han åtar sig uppdraget – förväntas leva upp till den opartiska ställning som hans uppdragsgivare har rätt att vänta sig.

Även om mäklaren vid den första kontakten med en säljare inte har något eget intresse av den fastighet han enligt uppdragsavtalet skall förmedla, kan det naturligtvis av olika skäl inträffa att mäklaren, först sedan han påbörjat ett uppdrag, får ett eget intresse av att förvärva fastigheten. I en sådan situation har han endast två alternativ. Antingen får han hålla tillbaka sitt eget intresse och fullfölja förmedlingsuppdraget i enlighet med avtalet, eller så får han säga upp förmedlingsavtalet och ange sina skäl för det. Det senare alternativet kan vara till nackdel för säljaren därför att försäljningen fördröjs, men det kan också tänkas vara till gagn för säljaren, exempelvis om det till slut visar sig att mäklaren i konkurrens med andra intresserade erbjuder det högsta priset.

När en mäklare valt att säga upp förmedlingsavtalet kan det inte godtas att han omedelbart tar upp regelrätta förhandlingar med säljaren om ett förvärv. Han skulle då utnyttja sin ställning på ett otillbörligt sätt. Han måste ge säljaren rådrum att t.ex. anlita en annan mäklare och först därefter agera i konkurrens med andra presumtiva köpare och på lika villkor.

När det gäller *förbudet mot förmedling till närstående* har närståendebegreppet preciserats genom en hänvisning till konkurslagens definition av närstående i 4 kap. 3 §. Den bestämmelsen ger innehåll åt skilda återvinningsbestämmelser som har särskilda frister när det är fråga om en rättshandling med närstående. Bestämmelsen är tvådelad. Det första stycket gäller för fysiska personer i allmänhet, för vilka närståendekretsen bygger på den familjerättsliga gemenskapen, medan det andra stycket gäller för näringsidkare och juridiska personer. För de senare är närståendekretsen bestämd med utgångspunkt i viss ekonomisk intresse-gemenskap. På fysiska personer som är näringsidkare skall bestämmel-sens båda led tillämpas, vilket således gäller även vid definitionen av närståendebegreppet i förhållande till en mäklare.

När det gäller *närstående på grund av familjerättsliga band* avses, förutom den som är gift med mäklaren eller syskon till honom, den som är släkting i rätt upp- eller nedstigande led eller är besvägrad med honom i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon. Därutöver omfattas den som på ett annat sätt står mäklaren personligen särskilt nära. Med det senare uttrycket avses i första hand den som mäklaren sammanlever med i äktenskapsliknande förhållande samt fosterbarn.

Begreppet *närstående i förhållande till den som är näringsidkare* omfattar, enligt vad som närmare framgår av 4 kap. 3 § konkurslagen, fysisk eller juridisk person som har en på ekonomiskt intresse grundad väsentlig gemenskap med mäklaren. Detsamma gäller den som har ett bestämmande inflytande över mäklarens verksamhet.

Frågan hur en mäklare praktiskt skall förfara med hänsyn till förbudet mot överlåtelse till en närstående kan i stort sett besvaras genom en hänvisning till vad som ovan sagts om en mäklare som har ett eget intresse av säljarens fastighet. Situationen är i princip densamma. Möjli-gen kan det i närståendefallen oftare förekomma att mäklaren först sedan han lagt ner visst arbete på förmedlingsuppdraget får kännedom om att någon som omfattas av närståendebegreppet är intresserad av att köpa. Det förhållandet att han då redan kan ha lagt ner både arbete och kostnader på uppdraget kan naturligtvis inte påverka hans skyldighet att säga upp förmedlingsavtalet, om den närstående vidhåller sitt intresse som köpare.

Om mäklaren säger upp förmedlingsavtalet därför att han eller en honom närstående vill förvärva fastigheten, skall mäklaren enligt *andra stycket* anmäla sitt eller den närståendes förvärv till tillsynsmyndigheten. Det handlar här om känsliga situationer som ovillkorligen bör komma till tillsynsmyndighetens kännedom. Bestämmelsen syftar bl.a. till att motverka risker för att förbudet mot självinträde kringgås. Med "närstå-ende" avses i andra stycket samma personkategori som i första stycket.

Den mäklare som i strid mot bestämmelserna i paragrafen själv träder in som köpare eller förmedlar en fastighet till någon närstående kan enligt 20 § bli skyldig att ersätta den skada som han genom sitt förfarande har orsakat säljaren. Det kan då vara fråga om exempelvis ersättningskrav till följd av att priset blivit lägre än vad det skulle ha blivit, om mäklaren hade handlagt försäljningsuppdraget omsorgsfullt och på ett opartiskt sätt. Brott mot bestämmelsen i 13 § bör dessutom regelmässigt föranleda en åtgärd av tillsynsmyndigheten enligt 8 §.

14 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter.

Med att fastighetsmäklaren bedriver handel med fastigheter jämställs att handeln bedrivs av

1. någon med vilken fastighetsmäklaren är gift eller som tillhör hans hushåll, eller
2. en juridisk person över vars verksamhet fastighetsmäklaren eller någon som han är gift med eller som tillhör hans hushåll har ett bestämmande inflytande.

Mäklaren får inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om förbud för mäklaren att handla med egna objekt och att ägna sig åt annan verksamhet som kan rubba förtroendet för honom som mäklare. Frågorna har behandlats i avsnitt 13.

Förbudet i *första stycket* mot fastighetshandel bygger på samma grundsyn som bär upp förbudet i 13 § mot s.k. självinträde, nämligen att det är viktigt att upprätthålla förtroendet för mäklaren som en opartisk mellanman. Förbudet mot självinträde hindrar mäklaren från att köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla men inte att i sin verksamhet bjuda ut egna fastigheter till försäljning tillsammans med sådana som han har fått i uppdrag att förmedla. Att saluhålla egna objekt är dock, såsom framhållits i avsnitt 13, oförenligt med mäklarens ställning. I denna paragraf föreskrivs därför uttryckligen att mäklaren inte får förena förmedlingsverksamheten med handel med egna fastigheter. Härvidlag gör det ingen skillnad om mäklaren separerar de olika verksamhetsslagen så att förmedlingsverksamheten bedrivs i en juridisk person och handeln med egna objekt i en annan. För mäklarens kunder är detta utan betydelse. Den köpare som är intresserad av en salubjuden fastighet och som vänder sig till en mäklare som har marknadsfört fastigheten räknar inte med – och skall inte heller behöva räkna med – att mäklaren i själva verket är ägare till fastigheten och därför företräder helt andra intressen än vad hans yrkesroll ger vid handen.

En mäklare har givetvis rätt att själv sälja sin privatbostad. Han får dock inte göra det som ett led i sin mäklarverksamhet.

I *andra stycket* har i enlighet med *Lagrådets* förslag tagits in uttryckliga bestämmelser om att förbudet träffar också den situationen att mäklaren bedriver handeln i en juridisk person skild från mäklarverksamheten samt det fallet att fastighetshandeln bedrivs av någon med vilken mäklaren är gift eller har hushållsgemenskap. Bestämmelserna i andra stycket går emellertid inte så långt som Lagrådet föreslagit. I vad mån det kan

finnas ägar- eller driftsituationer avseende fastighetshandel som rubbar förtroendet för mäklaren utöver dem som anges i andra stycket blir en sak för Fastighetsmäklarnämnden att bedöma inom ramen för nämndens tillsynsverksamhet.

Paragrafen innehåller i *tredje stycket* även ett allmänt förbud mot annan verksamhet än fastighetshandel, om den är ägnad att rubba förtroendet för mäklaren i hans yrkesroll. Det får lämnas åt praxis att närmare bestämma ramarna för regelns tillämpning. En typ av situationer som faller under förbudet är när mäklaren av olika skäl har försatt sig i en situation där han har att tillgodose även andra intressen än uppdragsgivarens och dennes motparts. Som exempel på en situation av det slaget kan nämnas en fastighetsmäklare som för en husfabrikants räkning säljer eller förmedlar husbyggnadssatser. När en sådan mäklare har en tomt att förmedla är han givetvis intresserad av att även sälja ett huspaket till köparen. Risker är därför uppenbara att mäklaren på något sätt försöker styra tomtspekulanterna att välja ett hus från den fabrikant som mäklaren representerar eller att tomtköpet till och med görs beroende av att ett avtal om köp av ett sådant hus kommer till stånd. Även om det i de enskilda fallen inte skulle kunna påvisas att mäklarens dubbla lojaliteter leder till skada för köpare eller säljare, har mäklaren inte rätt att förena mäklarsysslan med försäljnings- eller förmedlingsuppdrag som typiskt sett är ägnade att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning. Den generella utgångspunkten för bedömningen av dessa frågor skall vara att en mäklare inte får förena sin förmedlingsverksamhet med någon annan verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att han skulle kunna påverkas av ovidkommande hänsyn till men för köpare eller säljare vid fullgörandet av förmedlingsuppdragen.

15 § Fastighetsmäklaren får inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det.

Paragrafen, som är ny, innehåller en generell regel av innebörd att en mäklare inte får företräda köpare eller säljare som ombud. De närmare övervägandena bakom regeln har redovisats i avsnitt 11.

Som närmare framgår av avsnitten 10 och 11 är en mäklares ställning som en i princip opartisk mellanman inte förenlig med att mäklaren uppträder som ombud för en uppdragsgivare. Förbudet mot ombudsuppdrag gäller i första hand "rena" ombudssituationer, dvs. när mäklaren av uppdragsgivaren får fria händer att företräda denne i anslutning till förmedlingsuppdraget. I fråga om uppdrag att företräda uppdragsgivaren vid utförandet av enstaka avgränsade moment med anknytning till förmedlingsuppdraget är förbudet inte absolut. Sådana begränsade ombudsuppdrag är tillåtna i den mån de är förenliga med god fastighetsmäklarsed. Vid bedömningen av vad god mäklarsed kräver bör utgångspunkten vara att mäklarens roll är den opartiske mellanmannens. Undantaget från förbudet att vara ombud är inte avsett att innebära något avsteg från synen på mäklarrollen. Regeln är förestavad enbart av prak-

tiska hänsyn. I vissa situationer kan mäklaren behöva bistå parterna med att företräda en av dem i någon begränsad rättshandling som är nödvändig för att överlåtelsen skall kunna slutföras, t.ex. att kvittera köpeskillingen i samband med tillträdet, om säljaren inte då är närvarande. En grundläggande förutsättning för att mäklaren skall kunna åta sig ett sådant ombudsuppdrag med bibehållande av sin mellanmansställning är att den rättshandling det är fråga om inte är tvistig mellan parterna. Dessa måste alltså dessförinnan ha blivit ense om villkoren.

Det får bli en uppgift för Fastighetsmäklarnämnden att utmejsla in- och utbetalningar av god fastighetsmäklarsed i detta avseende.

Paragrafen är inte avsedd att hindra att en mäklare i anslutning till ett förmedlingsuppdrag som ombud vidtar åtgärder gentemot andra än köparen eller säljaren, t.ex. en bank eller en inskrivningsmyndighet.

Förbudet att vara ombud omfattar inte heller den situationen att en mäklare har fått domstols uppdrag att som god man enligt samägandebalken (1904:48) försälja en fastighet på offentlig auktion.

Den som handlar i strid med förbudet mot ombudsuppdrag kan bli föremål för tillsynsmyndighetens åtgärd enligt 8 § samt ådra sig skadeståndsskyldighet enligt 20 §.

Som Lagrådet påpekat kan en advokat som uppfyller kriterierna på att vara fastighetsmäklare – fastän han enligt 5 § inte är registreringsskyldig – inte vara ombud för köpare eller säljare.

16 § Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa 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 köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

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

18 § 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 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

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

Dessa paragrafer motsvarar 10, 11 och 12 §§ i den gamla lagen. De är till innehållet oförändrade (specialmotivering, se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 56 f. och 66 f.).

19 § Fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelse.

sen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Prop. 1994/95:14

20 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 11–19 §§, skall han ersätta skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om fastighetsmäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen 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 säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

Dessa paragrafer motsvarar 13 och 14 §§ i den gamla lagen. De är till sin lydelse oförändrade, med de undantagen att hänvisningarna i 20 § har anpassats till den ändrade paragrafnumreringen och de nya bestämmelserna i den nya lagen samt att en språklig justering har gjorts i den paragrafen. Genom att nya bestämmelser har tillkommit har mäklarens skadeståndsansvar enligt 20 § kommit att bli mer omfattande. Det ansvaret skall enligt förslaget nu även avse skriftlighetskravet och reglerna om ensamrättsavtal i 11 §, kravet i 12 § på att mäklaren skall dels iaktta både säljarens och köparens intresse, dels i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, bestämmelsen om handpenningens hantering i samma paragraf, förbudet mot självinträde och förmedling till närstående i 13 §, förbudet mot handel med egna fastigheter m.m. i 14 § samt förbudet i 15 § mot att företräda säljare eller köpare som ombud (specialmotive-ring till tidigare bestämmelser, se prop. 1983/84:16 s. 41 f., 58 f. och 67).

Ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag

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

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

Har mäklaren fått 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.

22 § Skall fastighetsmäklarens uppdrag ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för kostnader endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

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

Dessa paragrafer motsvarar 15, 16 respektive 18 § i 1984 års mäklarlagen. Bestämmelserna har med vissa språkliga justeringar behållits oförändrade i den nya lagen med endast det undantaget att den regel om avtalstiden vid ensamrättsavtal i konsumentförhållanden som tidigare fanns i 15 § andra stycket har flyttats till 11 § (beträffande författningskommentar, se prop. 1983/84:16 s. 44 f., 59 f. och 67 f.).

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1995, då lagen (1984:81) om fastighetsmäklare skall upphöra att gälla.

2. Äldre bestämmelser gäller i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före den nya lagens ikraftträdande.

3. Äldre bestämmelser gäller i fråga om tillsynsärenden som har inletts före ikraftträdandet.

4. Bestämmelserna i 13 § i den nya lagen gäller även om uppdragsavtalet har ingåtts före ikraftträdandet.

5. Även om uppdragsavtalet har ingåtts före ikraftträdandet, gäller förbudet i 15 § i den nya lagen, om inte fastighetsmäklaren före ikraftträdandet har åtagit sig att vara ombud.

Den nya lagen avses träda i kraft den 1 juli 1995 då den äldre lagen om fastighetsmäklare skall upphöra att gälla. Efter den nya lagens ikraftträdande skall alla tillsynsärenden inledas hos Fastighetsmäklarnämnden, oavsett om förmedlingsavtalet har slutits före eller efter den nya lagens ikraftträdande. Länsstyrelserna skall emellertid handlägga de ärenden som har inletts före den nya lagens ikraftträdande. Enligt övergångsbestämmelserna skall därvid i enlighet med allmänna principer äldre bestämmelser tillämpas på förmedlingsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Från denna princip finns två undantag. De gäller rätten till självinträde (punkt 3) och möjligheten för en mäklare att ta emot ett ombudsuppdrag när uppdragsavtalet har ingåtts före lagens ikraftträdande (punkt 4). Dessa frågor har diskuterats i den allmänna motiveringen under avsnitt 16.

Bestämmelserna i punkterna 2–5 har förtydligats i enlighet med *Lagrådets* förslag, varvid dock utformningen av punkt 4 justerats något för att omfatta även anmälningsskyldigheten enligt 13 § andra stycket och punkt 5 givits en något annorlunda språklig utformning.

Sammanfattning av departementspromemorian Ny fastighetsmäklarlag (Ds 1992:87)

Prop. 1994/95:14
Bilaga 1

I promemorian föreslås att en ny lag om fastighetsmäklare skall ersätta den sedan år 1984 gällande fastighetsmäklarlagen. Förslaget syftar bl. a. till en effektivisering av registrerings- och tillsynsfunktionerna samt en skärpning av kraven på den som söker registrering som fastighetsmäklare. Förslaget innehåller också nya regler om hur mäklarna skall utföra sina förmedlingsuppdrag. En straffbestämmelse införs för den som är yrkesverksam som fastighetsmäklare utan att vara behörig. Den nya lagen skall, i samma omfattning som den gamla, vara tvingande till förmån för konsumenter.

Promemorian är resultatet av en översyn av fastighetsmäklarlagen som har genomförts inom Justitiedepartementet. Riksdagen tog hösten 1988 initiativ till översynen sedan det i samband med behandlingen av en motion om mäklarlagen framkommit att den praktiska tillämpningen av lagen är förenad med vissa problem.

När det gäller lagens tillämpningsområde klargörs rättsläget genom att en ny regel föreslås om förmedling av utomlands belägna fastigheter. Regeln innebär att lagen skall tillämpas om en väsentlig del av förmedlingsuppdraget fullgörs i Sverige.

En viktig del av förslaget går ut på att åstadkomma en effektiv kontroll av lagens efterlevnad. Enligt förslaget skall branschen få ett betydande ansvar för tillsynen av mäklarna. En ny branschförening skall genom en planerad auktorisationsnämnd registrera och utöva tillsyn över de mäklare som väljer att ansluta sig till en sådan organisation. Avsikten är att det för sådan anslutning skall gälla högre krav än vad lagen anger för registrering vid länsstyrelse. De mäklare som inte vill ställa sig under den branschadministrerade tillsynen skall som hittills vara registrerade vid länsstyrelse. Det är bara dessa mäklare som länsstyrelsen enligt förslaget skall ha den direkta tillsynen över. Härigenom kommer att frigöras resurser som kan utnyttjas för en effektivare tillsyn av de mäklare som kommer att stå kvar under offentlig tillsyn. Enligt förslaget skall tillsynsarbetet koncentreras till en eller två länsstyrelser.

Bötesstraff föreslås för den som yrkesmässigt bedriver registreringspliktig fastighetsförmedling utan att vara registrerad.

När det gäller förutsättningarna för registrering föreslås en skärpning av kravet på den sökandes allmänna lämplighet genom att ett uttryckligt redbarhetsrekvisit införs. Vidare föreslås att endast den som har för avsikt att vara yrkesverksam skall ha rätt till registrering. Försäkringsbeloppet för den obligatoriska ansvarsförsäkring som skall täcka den skadeståndsskyldighet som kan drabba den mäklare som åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen föreslås höjt från 500 000 kronor till 1 500 000 kronor.

Skriftlig form föreslås bli obligatorisk för alla uppdragsavtal. Muntliga avtal och avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet skall dock inte vara ogiltiga. Sådana avtal eller avtalsvillkor skall enligt förslaget inte kunna åberopas av mäklaren.

Vidare föreslås i promemorian flera regler som på olika sätt tar sikte på fastighetsmäklarnas sätt att fullgöra förmedlingsuppdragen. Grundsynen, som går igen i flera av reglerna, är att en mäklare skall uppträda som en i princip opartisk mellanman som både köpare och säljare skall kunna ha fullt förtroende för. Mäklaren får enligt förslaget en uttrycklig skyldighet att iaktta både säljarens och köparens intresse när han fullgör sitt uppdrag. Det föreslås i enlighet med den regeln att det inte skall vara tillåtet för en mäklare att företräda säljare eller köpare som ombud. Vidare föreslås förbud mot s. k. självinträde. En mäklare skall inte ha rätt att utnyttja sin ställning genom att själv träda in som köpare till en fastighet som han har åtagit sig att förmedla eller som han erbjuder att förmedla. Det skall inte heller vara tillåtet för en mäklare att bedriva handel med fastigheter. Inte heller annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för mäklarens oberoende ställning skall kunna förenas med mäklarverksamhet.

Begreppet god fastighetsmäklarsed skall liksom hittills utvecklas och närmare preciseras i praxis. Principerna för den utvecklingen diskuteras i promemorian och i det sammanhanget tas några företeelser upp som exempel på förhållanden som inte bör anses förenliga med ett krav på god fastighetsmäklarsed. Det gäller anlitandet av oregistrerade medhjälpare vid fullgörandet av ett förmedlingsuppdrag, underlåtenhet att redovisa spekulanter för uppdragsgivaren och låneförmedling mot provision.

Den nya lagen om fastighetsmäklare föreslås träda i kraft den 1 januari 1994.

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 avses i 1 §. Vid förmedling av arrende eller hyra tillämpas dock inte 18, 21 och 22 §. 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 en bostadsrättsförening ansluten till en riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar.

3 § Denna lag tillämpas på förmedling av fastigheter som är belägna utomlands, om en väsentlig del av uppdraget fullgörs i Sverige.

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

Registrering av fastighetsmäklare

5 § 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.

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

1. inte är underårig eller försatt i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken,
2. har försäkring som täcker den skadeståndsskyldighet intill 1 500 000 kronor för varje skadefall som kan drabba honom om han åsidosätter sina skyldigheter enligt 11–19 §§,
3. har tillfredsställande utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, samt
5. är känd för redbarhet och 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.

7 § Tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade enligt 5 § utövas av länsstyrelsen. Länsstyrelsen skall se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt denna lag.

En mäklare som avses i första stycket är skyldig att låta tillsynsmyndigheten granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

8 § Länsstyrelsen skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 6 §,
2. inte betalar föreskriven registreringsavgift, eller
3. handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag. Ett beslut om återkallelse gäller omedelbart.

Om det är tillräckligt kan länsstyrelsen i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

9 § Länsstyrelsens beslut enligt denna lag får överklagas till kammarrätten.

10 § Den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § döms till böter.

Fastighetsmäklarens uppdrag

11 § Uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Mäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har överenskommit skriftligen. Detta gäller dock inte överenskomelser om ändring av förmedlingsobjektets pris och andra köpevillkor.

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning får träffas tidigast en månad innan uppdragsavtalet skall upphöra att gälla.

12 § Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt med iakttagande av både säljarens och köparens intresse. Han skall i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot skall utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om mäklaren inte har fått i uppdrag att förvalta den.

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

13 § Fastighetsmäklaren får inte själv träda in som köpare eller förmedla en fastighet till någon sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen.

14 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter. Han får inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

15 § Fastighetsmäklaren får inte företräda köpare eller säljare som ombud.

16 § 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.

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

18 § 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 17 § 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.

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

20 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 11–19 §§, skall han ersätta skada som till följd härav drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om fastighetsmäklaren har 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

Ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag

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

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

Har mäklaren fått 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.

22 § Skall fastighetsmäklarens uppdrag ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för kostnader endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1994, då lagen (1984:81) om fastighetsmäklare skall upphöra att gälla.

2. Äldre bestämmelser gäller dock i fråga om förmedlingsavtal som har ingåtts före den nya lagens ikraftträdande.

3. Bestämmelsen i 13 § i den nya lagen skall tillämpas även om förmedlingsavtalet har ingåtts före ikraftträdandet.

4. Även om förmedlingsavtalet har ingåtts före ikraftträdandet, skall 15 § i den nya lagen tillämpas, om fullmakten lämnas efter ikraftträdandet.

Förteckning över de remissinstanser som har yttrat sig över promemorian Ny fastighetsmäklarlag (Ds 1992:87)

Prop. 1994/95:14

Bilaga 3

Efter remiss har yttranden över promemorian avgetts av Hovrätten för Övre Norrland, Kammarrätten i Göteborg, Kommerskollegiet, Skolverket, Konsumentverket, Allmänna reklamationsnämnden, Konkurrensverket, länsstyrelsen i Stockholms län, länsstyrelsen i Göteborgs- och Bohus län, länsstyrelsen i Malmöhus län, länsstyrelsen i Gävleborgs län, länsstyrelsen i Värmlands län, länsstyrelsen i Kopparbergs län, Högskolan i Gävle/Sandviken, Statens skola för vuxna i Norrköping, Komvux Sorgenfri i Malmö, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet, Sveriges Advokatsamfund, Mäklarsamfundet, Sveriges Aktiva Fastighetsmäklares Riksförbund (SAF), Svenska Fastighetsmäklarsällskapet, Svensk Fastighetsförmedling, Sparbanken Fastighetsbyrå, Sverige Fastigheter, Garnisonen AB, HSB:s Riksförbund, Villaägarnas riksförbund, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges försäkringsförbund, Folksam, Svenska Bankföreningen, och Sparbankernas Bank.

Yttranden har också inkommit från Statens skola för vuxna i Härnösand, Konsumentvägledarnas förening och fastighetsmäklaren Carl Lagercrantz (Högskolemäklarföreningen).

Liber-Hermods, Skaraborgsmäklaren AB och Vi i Småhus VIS Riksförbund har avstått från att yttra sig.

Härigenom föreskrivs följande.

Allmänna 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 tillämpas också på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas dock inte 18, 21 och 22 §§. 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 tillämpas inte på den som förmedlar enbart upplåtelser av bostadsrätter i en bostadsrättsförening som är ansluten till en riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar.

3 § Bestämmelserna i denna lag tillämpas oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av mäklarens uppdrag fullgörs i Sverige.

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

Registrering av fastighetsmäklare

5 § Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Detta gäller dock inte i fråga om advokater eller sådana fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter.

Närmare bestämmelser om Fastighetsmäklarnämnden meddelas av regeringen.

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

1. inte är underårig eller försatt i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
2. har försäkring som täcker den skadeståndsskyldighet som kan drabba honom, om han åsidosätter sina skyldigheter enligt 11—19 §§,
3. har tillfredsställande utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, samt
5. är redbar och i övrigt 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.

7 § Tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade enligt 5 § utövas av Fastighetsmäklarnämnden. Nämnden skall se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt denna lag.

En registrerad mäklare är skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

8 § Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 6 §,
2. inte betalar föreskriven registreringsavgift, eller
3. handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag.

Ett beslut om återkallelse gäller omedelbart.

Om det är tillräckligt kan Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

9 § Fastighetsmäklarnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

10 § Den som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Fastighetsmäklarens uppdrag

11 § Ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Mäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommer om ändring av förmedlingsobjektets pris och andra köpevillkor.

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning får träffas tidigast en månad innan uppdragsavtalet skall upphöra att gälla.

12 § Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot skall utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit.

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

13 § Fastighetsmäklaren får inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till någon sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Om mäklaren eller någon honom närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, skall mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

14 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter. Mäklaren får inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

15 § Fastighetsmäklaren får inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det.

16 § Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa 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 köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

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

18 § 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 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

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

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

20 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 - 19 §§, skall han ersätta skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om fastighetsmäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen 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 säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

Ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag

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

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

Har mäklaren fått 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.

22 § Skall fastighetsmäklarens uppdrag ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för kostnader endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1995, då lagen (1984:81) om fastighetsmäklare skall upphöra att gälla.

2. Äldre bestämmelser gäller i fråga om förmedlingsavtal som har ingåtts före den nya lagens ikraftträdande.

3. Länsstyrelserna skall handlägga tillsynsärenden som har inletts före ikraftträdandet men då ännu inte har avgjorts.

4. Även om förmedlingsavtalet har ingåtts före ikraftträdandet, skall 13 § i den nya lagen tillämpas.

5. Även om förmedlingsavtalet har ingåtts före ikraftträdandet, skall 15 § i den nya lagen tillämpas, om uppdraget att vara ombud lämnas efter ikraftträdandet.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1994-05-24

Närvarande: f.d. regeringsrådet Bengt Hamdahl, justitierådet Bo Svensson, regeringsrådet Arne Bækkevold.

Enligt en lagrådsremiss den 5 maj 1994 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till fastighetsmäklarlag.

Förslaget har inför Lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Ingemar Persson.

Förslaget föranleder följande yttrande av *Lagrådet*:

3 §

I paragrafen föreskrivs att lagen är tillämplig, om en väsentlig del av mäklarens uppdrag fullgörs i Sverige. I *författningskommentaren* används emellertid inte ordet "fullgörs" utan "utförs". Ordet "fullgör" för tankarna till fullgörelse och därmed till de senare delarna av förmedlingsuppdraget och särskilt då kontraktsskrivningen. Av *författningskommentaren* framgår emellertid att tyngdpunkten i förmedlingsuppdraget ligger i marknadsföringen och de första kontakterna med de presumtiva kunderna. Lagrådet förordar därför att "utförs" används i lagtexten.

6 §

I punkt 1 i paragrafen anges vissa behörighetskrav. Lagrådet föreslår att bestämmelsen kompletteras med ett förbud mot registrering av den som är underkastad näringsförbud.

Punkten 2 av samma paragraf föreskriver skyldighet för registrerade fastighetsmäklare att ha "försäkring som täcker skadeståndsskyldighet som kan drabba honom". Av *författningskommentaren* framgår att avsikten är att i en förordning ange försäkringsbeloppets storlek. En begränsning till beloppet skulle emellertid stå i strid med lagens krav på full täckning. Lagrådet föreslår därför att i lagen endast föreskrivs att fastighetsmäklare skall ha "försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom, om han åsidosätter sina skyldigheter enligt 11-19 §§".

8 §

I tredje stycket i paragrafen föreskrivs att Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen av en fastighetsmäklare kan meddela honom en varning, om det är tillräckligt. Med hänsyn till att det här är fråga om tämligen fria bedömningar föreslår Lagrådet att lagtexten mjukas upp på följande sätt: "Om det kan anses vara tillräckligt,

10 §

I paragrafen har i enlighet med de nya bestämmelserna i brottsbalken (se prop. 1993/94:130 s. 20 ff) uttryckligen angivits att för straffansvar krävs uppsåt. Åklagaren skall alltså visa att den mot vilken åtal väcks insett dels att han förmedlat fastigheter, dels att detta skett yrkesmässigt, dels att han varit skyldig att vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden och dels att en sådan registrering inte varit för handen när fastigheterna förmedlades. Någon bevisning om att den åtalade insett sin registreringsplikt behöver emellertid inte föras eftersom han får förut sättas känna lagen. Inte heller behöver åklagaren bevisa att den åtalade känt till att förmedlingen varit yrkesmässig. Det räcker att den tilltalade känt till de omständigheter som gör att domstolen vid en samlad bedömning hänför den fastighetsförmedling som omfattas av åtalet till kategorin yrkesmässig.

11 §

Första stycket tredje meningen i paragrafen innebär att en mäklare får åberopa bl.a. muntliga överenskommelser om ändring av förmedlingsobjektets pris och andra köpevillkor. Med hänsyn till att lagen omfattar också andra rättshandlingar än köp, t.ex. upplåtelse av hyresrätt, föreslår Lagrådet att meningen får följande lydelse: ”Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av förmedlingsobjektets pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.”

12 §

Andra stycket av paragrafen innehåller en föreskrift om att handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot utan dröjsmål skall överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit. I författningskommentaren sägs att mäklaren inte bör kunna förvalta handpenningen med stöd av blott en förtryckt klausul i uppdragsavtalet. Det bör i så fall komma till uttryck i lagtexten. Lagrådet föreslår en föreskrift om att handpenningen skall överlämnas till säljaren ”om inte annat har överenskommit i särskild ordning”.

14 §

I paragrafen föreskrivs förbud för fastighetsmäklare att bedriva handel med fastigheter. Av författningskommentaren framgår att förbudet är avsett att träffa också den situationen att mäklaren bedriver förmedlingsverksamheten i en juridisk person och handeln med egna objekt i en annan. Detta bör i så fall komma till uttryck i lagtexten. Lagrådet föreslår ett nytt andra stycke i paragrafen av följande lydelse:

”Med att fastighetsmäklaren bedriver handel jämställs att handeln bedrivs av

1. någon med vilken fastighetsmäklaren är gift eller som tillhör hans hushåll,
2. en juridisk person över vars verksamhet fastighetsmäklaren eller någon som avses under 1 var för sig eller tillsammans har ett bestämmande inflytande,
3. en juridisk person över vars verksamhet en juridisk person som avses under 2 ensam eller tillsammans med annan sådan juridisk person eller med fastighetsmäklaren eller någon som avses under 1 har ett bestämmande inflytande.”

15 §

I författningskommentaren lämnas vissa anvisningar om vem den bör vända sig till som önskar lämna någon i uppdrag att som hans ombud sälja eller köpa en fastighet. Bland dem som kan komma i fråga för uppdraget nämns en advokat. Eftersom en advokat som uppfyller kriterierna för fastighetsmäklare i 1 § – fastän han enligt 5 § inte skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden – är att anse som fastighetsmäklare, kan det nämnda uttalandet inte avse en sådan advokat. Denne måste naturligtvis också omfattas av förbudet att vara ombud.

Övergångsbestämmelserna. Lagrådet förordar att punkterna 2–5 förtydligas och får följande lydelse:

- ”2. Äldre bestämmelser gäller i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före den nya lagens ikraftträdande.
3. Äldre bestämmelser gäller i fråga om tillsynsärenden som har inletts före ikraftträdandet.
4. Förbudet enligt 13 § i den nya lagen gäller även om uppdragsavtalet har ingåtts före ikraftträdandet.
5. Även om uppdragsavtalet har ingåtts före ikraftträdandet gäller förbudet i 15 § i den nya lagen, om inte fastighetsmäklaren åtagit sig att vara ombud före ikraftträdandet.”

