



Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet tre motioner från den allmänna motionstiden år 1999 som tar upp vissa frågor i samband med fastighetsköp. Motionerna gäller fastighetsmäklare och företagsmäklare, företagsförmedling, besiktningsmän och fastighetsvärderare samt s.k. fastighetsbedrägerier. Därutöver behandlas en motion som gäller bostadsarrende, också den från den allmänna motionstiden år 1999.

Utskottet avstyrker bifall till samtliga motioner.

Till betänkandet har fogats en reservation (c).

Motionerna

1999/2000:L501 av Ulf Nilsson och Johan Pehrson (fp) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om säkra rutiner vid husförsäljning.

1999/2000:L502 av Dan Ericsson (kd) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i arrendelagstiftningen i enlighet med vad som anförts i motionen.

1999/2000:L901 av Holger Gustafsson m.fl. (kd, m, c, fp) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en klarare gränsdragning för fastighetsmäklares uppgifter,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om förslag till företagsmäklarlag.

1999/2000:L906 av Viviann Gerdin (c) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om treårig högskoleutbildning, varav 20 veckors specialistutbildning, för fastighetsvärderare och besiktningsförrättare,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att införa en obligatorisk ansvarsförsäkring på minst 20 basbelopp.

Utskottet

Fastighetsmäklare och företagsmäklare

Den 1 oktober 1995 trädde en ny fastighetsmäklarlag (1995:400) i kraft. Lagen syftar i första hand till att förstärka skyddet för enskilda som anlitar fastighetsmäklare och är tvingande till förmån för konsumenter. Fastighetsmäklarlagen innehåller flera civilrättsliga regler som tar sikte på hur en mäklare skall utföra sina förmedlingsuppdrag. Lagen innehåller också en näringsrättslig reglering i syfte att effektivisera registrerings- och tillsynsfunktionerna.

Med fastighetsmäklare avses enligt fastighetsmäklarlagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

Hösten 1996 tog Fastighetsmäklarnämnden ställning till ett gränsdragningsproblem mellan fastighetsförmedling och annan mäklarverksamhet. Nämnden intog därvid ståndpunkten att en förmedling av juridiska personer som är ägare av fastighet eller förmedling av andelar i sådana personer inte är att betrakta som fastighetsförmedling. Yrkesförmedling av andra rörelser där fastighet ingår bland tillgångarna är däremot enligt nämnden att betrakta som fastighetsförmedling (Fastighetsmäklarnämndens protokoll nr 12/96, fört vid sammanträde den 25 september 1996).

I motion L901 av Holger Gustafsson m.fl. (kd, m, c, fp) framhålls att fastighetsmäklarlagen gett upphov till vissa gränsdragningsproblem, framför allt mellan fastighetsmäklarnas uppgifter och annan mäklarverksamhet, som exempelvis förmedling av företag. Motionärerna konstaterar att det i en företagsöverlåtelse inte sällan ingår den fastighet som företaget driver sin verksamhet i. Det råder oklarhet om huruvida en person som arbetar med förmedling av företag också har rätt att – utan att vara registrerad fastighetsmäklare – i sin verksamhet förmedla en företagsöverlåtelse där en sådan fastighet ingår. En företagsmäklare bör enligt motionärerna vara behörig att vid förmedling av en företagsöverlåtelse själv ombesörja hela uppdraget också när den fastighet som hör till företagets verksamhet ingår i överlåtelsen. Lagstiftningen bör utformas på ett sådant sätt att detta klart framgår. I motionen yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en klarare gränsdragning för fastighetsmäklares uppgifter (yrkande 1).

Utskottet vill erinra om att en motion med samma inriktning som den nu aktuella behandlades av utskottet våren 1998 (bet. 1997/98:LU15). Utskottet delade då motionärernas uppfattning att det inte kan anses vara en rimlig ordning att den som står i begrepp att överlåta ett företag, där en fastighet ingår i överlåtelsen och som vill ha hjälp med förmedlingen, i vissa fall skall vara tvingad att utöver en företagsmäklare även anlita en fastighetsmäklare för förmedlingsuppdraget. Till detta kommer, anförde utskottet vidare, att det in i det sista kan vara en öppen fråga huruvida företaget slutligen kommer att överlåtas genom att ett bolag byter ägare eller överlåtelsen sker genom en

försäljning av bolagets s.k. inkråm. I det senare fallet krävs medverkan av en fastighetsmäklare, men inte i det förra. Förutsättningarna vid förmedlingen av en företagsöverlåtelse som inkluderar en fastighet avviker enligt utskottets mening i så många väsentliga hänseenden från förmedlingen av en renodlad fastighetsöverlåtelse att det saknas skäl att upprätthålla en lagregel som i vissa fall innebär krav på en fastighetsmäklares medverkan vid en företagsöverlåtelse. Regeringen bör därför, anförde utskottet, i lämpligt sammanhang återkomma till riksdagen med förslag till ändring i fastighetsmäklarlagen i enlighet med det sagda. Vad utskottet sålunda anförde gav riksdagen som sin mening regeringen till känna (rskr. 1997/98:158).

Enligt vad utskottet nu erfarit är den berörda frågan föremål för överväganden inom Justitiedepartementet. Övervägandena bör, i enlighet med vad riksdagen förordade våren 1998, leda fram till att regeringen i lämpligt sammanhang återkommer till riksdagen med ett lagförslag. Något förnyat tillkännagivande härom från riksdagens sida kan emellertid för närvarande inte anses erforderligt. Därmed avstyrker utskottet bifall till motion L901 yrkande 1.

Företagsförmedling

I motion L901 framhåller Holger Gustafsson m.fl. (kd, m, c, fp) att förmedling av företag i dag förekommer i stor skala. Flera fall har visat att många företagare, särskilt små enskilda företagare, är utsatta för oseriösa företagsmäklare och drabbas svårt ekonomiskt när oegentligheter förekommer. Enligt motionärerna är det otillfredsställande att det saknas ett konsumentskydd för enskilda personer och företagare som vill förvärva eller avyttra ett företag eller en enskild firma. De seriösa företagsmäklarna upplever det likaså otillfredsställande att det inte finns en lagstiftning som ger skydd och säkerhet också för deras verksamhet. Förmedling av fastigheter respektive företag, som enligt motionärerna i grunden är samma typ av verksamhet, bör omfattas av likformig lagstiftning. Med utgångspunkt i fastighetsmäklarlagen bör därför en lag om företagsmäkling införas. Regeringen bör, enligt motionärernas mening, återkomma till riksdagen med ett sådant lagförslag. I motionen yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om förslag till företagsmäklarlag (yrkande 2).

Utskottet vill erinra om att frågan om införande av en företagsmäklarlag behandlades av utskottet våren 1998 med anledning av ett motionsyrkande (bet. 1997/98:LU15). I sitt av riksdagen godkända betänkande uttalade utskottet en viss förståelse för de tankar som motionärerna fört fram rörande förmedling av företag. I vart fall, anförde utskottet, framstår det som ändamålsenligt med skyddslagstiftning av något slag till förmån för privatpersoner som avser att ge sig in i näringsverksamhet genom att överta en befintlig rörelse. Utskottet saknade emellertid underlag för att bedöma behovet av en lagstiftning av det slag som föreslagits i motionen och utgick från att regeringen tar de initiativ som kan vara motiverade om det konstateras att ett sådant reellt behov föreligger. Med det anförda avstyrkte utskottet bifall till den då aktuella motionen.

Utskottet finner inte skäl att nu göra ett annat ställningstagande i frågan. Under den tid som gått sedan utskottet senast behandlade spørsmålet om lagstiftning rörande förmedling av företag har, såvitt utskottet kunna finna, inget framkommit som tyder på att det skulle föreligga något mer påtagligt lagstiftningsbehov. För det fall det skulle visa sig att det i framtiden uppkommer behov av lagstiftning förutsätter utskottet att regeringen tar de initiativ som kan bli erforderliga.

Med det anförda avstyrker utskottet bifall till yrkande 2 i motion L901.

Besiktningsmän och fastighetsvärderare

Av fastighetsmäklarlagen (1995:400) framgår att fastighetsmäklare skall ha tillfredsställande utbildning, vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. I fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) föreskrivs att utbildningen skall omfatta civilrätt med fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi samt byggnads- och värderingsteknik. Fastighetsmäklarnämnden har meddelat närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och omfattning.

I fastighetsmäklarlagen föreskrivs att fastighetsmäklare som uppsåtligen eller av oaktamhet åsidosätter sina skyldigheter skall ersätta skada som till följd härav drabbar köparen och säljaren. En fastighetsmäklare är skyldig att ha försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom om han åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

När det gäller besiktningsmän och fastighetsvärderare finns inga regler som motsvarar dem för fastighetsmäklare i fråga om exempelvis utbildningskrav, skadeståndsskyldighet och ansvarsförsäkring. En fastighetsvärderare kan emellertid på kontraktsmässiga grunder bli skadeståndsskyldig gentemot den som gett honom uppdraget, exempelvis en köpare. I sammanhanget kan nämnas att Högsta domstolen i ett avgörande slagit fast att den som yrkesmässigt åtar sig fastighetsvärderingar har ett skadeståndsansvar för ett oaktamt värderingsintyg eller värderingsutlåtande, inte bara gentemot den som gett honom eller henne uppdraget, utan också i fråga om skada som drabbat tredje man, exempelvis en kreditgivare som litat på värderingen (rättsfallet NJA 1987 s. 692).

I motion L906 framhåller Viviann Gerdin (c) att ett fastighetsköp för många innebär den kanske största kapitalinvestering som görs under levnaden. För att få kunskap och känna trygghet vid köpet är det vanligt att köparen anlitar sakkunniga värderingsmän och besiktningsförrättare. Enligt motionären saknar emellertid de personer som anlitas för besiktningsuppdrag många gånger erforderlig utbildning och kompetens för uppdraget. Det har i flera fall lett till bristfälliga besiktningar som åsamkat köparen ekonomiska förluster. Enligt motionen bör det införas ett krav på minst tre års högskoleutbildning, varav minst 20 veckors specialutbildning, för den som yrkesmässigt utför besiktningar av fastigheter. En ökad kompetens är, enligt motionärens mening, nödvändig även för fastighetsvärderingsmän. Annars är risken överhängande att 1990-talets fastighets- och finansbolagskris återupprepas. Felaktiga värderingar av fastigheter är, framhålls det, en väsentligt bidragande orsak till de många konkurser som inträffat under 1990-talet. I dag ställs inga formella krav på den som utfärdar värderingsintyg, vilket

däremot är vanligt i andra länder. Mot denna bakgrund är det en viktig samhällsekonomisk fråga att kunskap och kompetens finns hos dem som professionellt sysslar med fastighetsvärderingar. Även i fråga om fastighetsvärderingsmän bör sålunda införas krav på treårig högskoleutbildning, varav 20 veckors specialistutbildning. Vad som sålunda anförts om kompetenskrav för besiktningsförrättare och värderingsmän bör enligt motionen ges regeringen till känna (yrkande 1). I motionen yrkas också ett tillkännagivande om att det skall införas en obligatorisk ansvarsförsäkring på minst 20 basbelopp för besiktningsförrättare och fastighetsvärderingsmän (yrkande 2).

Utskottet ansluter sig till motionärens uppfattning om vikten av att fastighetsvärderare och besiktningsförrättare har en tillfredsställande utbildning och kompetens. God sakkunskap och erfarenhet hos dessa torde väsentligt bidra till att onödiga tvister i samband med fastighetsköp undviks. Som utskottet tidigare uttalat är dock behovet av åtgärder från statsmakernas sida inte lika framträdande när det gäller kontroll av fastighetsvärderingsmäns och besiktningsförrättares utbildning och verksamhet som när det är fråga om fastighetsmäklare (se bet. 1990/91:LU26, 1991/92:LU24 och 1994/95:LU32). Det torde numera vara en självklar uppgift för kreditinstituten att se till att det finns fastighetsvärderare med hög kompetens och stor integritet. På samma sätt bör man, enligt utskottets mening, kunna utgå från att fastighetsköpare som anlitar personer som yrkesmässigt utför besiktningar och värderingar förvissas sig om att dessa har erforderlig utbildning och kompetens samt är försäkrade i sina verksamheter.

Några åtgärder från riksdagens sida med anledning av motion L906 kan enligt utskottets mening inte anses påkallade, varför utskottet avstyrker bifall till motionen.

Fastighetsbedrägerier

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

Inskrivning skedde tidigare i fastighetsbok men numera, sedan all fastighetsregistrering har överförts till ADB-medium, sker inskrivning i inskriv-

ningsregistret, se 3 § lagen (1973:98) om inskrivningsregister. Inskrivningsregistret ingår tillsammans med bl.a. det av lantmäterimyndigheterna förda fastighetsregistret i lantmäterimyndigheternas och inskrivningsmyndigheternas informationssystem, grundat på automatisk databehandling. Lantmäteriverket ansvarar för driften av informationssystemet, se fastighetsdatakungörelsen (1974:1058).

Med anledning av att fastighetsdatareformen numera är genomförd föreslår regeringen i proposition 1999/2000:39 en ny författningsreglering i fråga om registreringen av fastigheter. En översyn av regelverket har, anför det, blivit nödvändig även därför att integritetsfrågorna kommit i ett nytt ljus genom EG:s dataskyddsdirektiv och den nya personuppgiftslagen (1998:204). I propositionen föreslås att de nuvarande inskrivnings- och fastighetsregistren i fortsättningen skall ingå som skilda delar, inskrivningsdelen och allmänna delen, i ett gemensamt fastighetsregister. Registret, vars primära syfte är att ge offentlighet åt den information som ingår i registret, skall regleras av en ny lag, lag om fastighetsregister.

Våren 1999 behandlade utskottet, med anledning av ett antal motioner, ett uppmärksammat problem som gällde att det förekommit att lagfart beviljats på grundval av förfalskade överlåtelsehandlingar (bet. 1998/99:LU9). Utskottet framhöll att det varje år sker flera hundratusen försäljningar av fastigheter, och inskrivningen av dessa förvärv hos inskrivningsmyndigheterna utgör en masshantering som dessutom numera är helt ADB-baserad. Utskottet påpekade också att sådana brottsliga förfaranden som avses i motionerna endast förekommer i några enstaka fall. Förfarandena får emellertid mycket besvärande följder för den fastighetsägare som drabbas. Han eller hon måste nämligen vidta rättsliga åtgärder för att få äganderätten fastställd, vilket är förenat med kostnader, besvär och obehag. Utskottet delade uppfattningen att det är viktigt att man försöker förhindra det här slaget av brottslighet. Samtidigt måste eventuella brottsförebyggande åtgärder utformas så att de inte leder till hinder för den allmänna omsättningen av fastigheter eller till stora kostnadsökningar för det allmänna eller för säljare och köpare av fastigheter. Enligt utskottets mening var det angeläget att åtgärder snarast kom till stånd i syfte att skapa en säkrare hantering i inskrivningsärenden. Regeringen borde, enligt utskottet, i lämpligt sammanhang för riksdagen redovisa vilka åtgärder som sålunda vidtagits.

Vad utskottet anfört gav riksdagen med anledning av motionerna som sin mening regeringen till känna (rskr. 1998/99:126).

I motion L501 av Ulf Nilsson och Johan Pehrson (båda fp) framställs på nytt kravet att garantier måste skapas så att förfalskade köpehandlingar inte kan utnyttjas på sätt som skett. I motionen yrkas ett tillkännagivande med denna innebörd.

Utskottet kan nu konstatera att Domstolsverket har utrett förekomsten av förfalskade överlåtelsehandlingar samt övervägt om någon åtgärd kan vidtas för att förebygga denna typ av brottslighet. Övervägandena har presenterats i en promemoria Förfalskade överlåtelsehandlingar vid ansökan om lagfart (dnr Ju1999/2353).

I promemorian konstaterar Domstolsverket att det varje år handläggs i genomsnitt 250 000 lagfartsansökningar. Enligt uppgift från Kammarkollegiet

har sedan år 1972 skadestånd med anledning av förfalskade överlåtelsehandlingar betalats ut i tre fall. Den sammanlagda kostnaden för detta uppgår till knappt 1,3 miljoner kronor. Även om antalet fall av förfalskade överlåtelsehandlingar är något större än antalet skadeståndsärenden hos Kammarkollegiet är det, med hänsyn till att något mörkertal inte torde finnas, enligt Domstolsverkets bedömning utomordentligt ovanligt att lagfart söks och beviljas med stöd av förfalskade handlingar. De åtgärder Domstolsverket övervägt är bl.a. att förlänga klagotiden över lagfartsbeslutet, att införa en skyldighet för åklagare och polismyndighet att underrätta inskrivningsmyndigheten efter det att förundersökning inletts, att avisera överlåtaren om att ansökan om lagfart kommit in, att införa ett notariatförfarande samt en utökad rätt till skadestånd. Vid bedömningen av vilka åtgärder som kan vara lämpliga att vidta måste, enligt Domstolsverket, hänsyn tas dels till att åtgärderna inte får leda till hinder för den allmänna omsättningen, dels till att de inte får medföra stora kostnadsökningar för den allmänna eller för överlåtare och förvärvare. En åtgärd som enligt Domstolsverkets mening kan förbättra situationen för den rätte ägaren är en skyldighet för åklagare och polismyndighet att, när förundersökning inletts, underrätta inskrivningsmyndigheten om detta, varefter anteckning görs i inskrivningsregistret. Åtgärden kan antas leda till att anteckning i registret sker snabbare än om ansökan om stämning måste göras. Den kan vidare, genom att en talan om bättre rätt kan föras som ett enskilt anspråk i ett brottmål, medföra att någon stämningsansökan över huvud taget aldrig behöver skrivas. Åtgärden medför enligt Domstolsverket ingen mätbar kostnadsökning och utgör inte heller något hinder för omsättningsintresset. Enligt Domstolsverket bör en sådan underrättelseskyldighet införas. Med hänsyn till statens ansvar för att inskrivningsregistret innehåller korrekta uppgifter kan det dessutom enligt Domstolsverket finnas skäl att införa en möjlighet för den rätte ägaren att få ersättning av staten för sina kostnader för att återfå lagfarten.

Domstolsverkets promemoria har remissbehandlats, och det ifrågavarande spörsmålet bereds för närvarande inom Justitiedepartementet.

I avvaktan på resultatet av den pågående beredningen bör, enligt utskottets mening, riksdagen inte vidta någon åtgärd med anledning av motion L501. Motionen avstyrks följaktligen.

Bostadsarrende

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

Med bostadsarrende avses arrendaupplåtelse som sker för annat ändamål än jordbruk och som berättigar arrendatorn att uppföra eller bibehålla bostadshus på marken (10 kap. 1 § JB). Rättsinstitutet bostadsarrende kom till år 1968 och syftade till att förbättra den rättsliga ställningen för ägare till fritidshus och permanentbostäder som disponerade marken med arrenderätt (sommrastugearrenden och arrendevillor). Avtal om bostadsarrende skall träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Uppsägning

skall alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Bostadsarrende är – liksom jordbruksarrende – förenat med besittningsskydd i form av en rätt till förlängning av arrendeavtalet vid arrendetidens utgång. En förutsättning för att besittningsskydd skall föreligga är att det, då arrendeavtalet senast kan sägas upp från jordägarens sida, på arrendestället finns ett bostadshus som är avsett till bostad åt arrendatorn och honom eller henne närstående.

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

Våren 1999 behandlade utskottet en motion med krav på förstärkt skydd för en bostadsarrendators investeringar på arrendestället (bet. 1998/99:LU9). Utskottet konstaterade att det vid bostadsarrende inte finns någon lagreglerad skyldighet för fastighetsägaren att lösa de investeringar som arrendatorn utfört på arrendestället. Som jämförelse nämnde utskottet att det vid jordbruksarrende sedan den 1 juli 1995 finns ett starkare investeringsskydd i form av en utvidgad överlåtelse rätt när arrendatorn utfört en investering som långsiktigt främjar jordbruket på arrendestället. Investeringsskyddet vid jordbruksarrende innebär också en skyldighet för jordägaren att lösa en investering av nämnt slag om arrendatorn måste flytta från arrendestället därför att besittningsskyddet brutits. Ett viktigt syfte med de år 1995 införda förbättrade möjligheterna för jordbruksarrendatorer att få kompensation för investeringar på arrendestället var, anförde utskottet, att ge incitament till önskvärda investeringar i arrendejordbruket. Enligt utskottets mening kunde det vid bostadsarrende inte anses föreligga något behov av en sådan tvingande reglering i sammanhanget som gäller vid jordbruksarrende. Vid bostadsarrende får sålunda arrendatorn i första hand söka nå en uppgörelse med jordägaren om ersättning eller i andra hand utnyttja de möjligheter som står till buds att få kompensation i samband med överlåtelse av arrenderätten eller då arrendatorn frånträder arrendet. Utskottet kunde inte finna annat än att nuvarande lagstiftning är utformad på ett ändamålsenligt sätt och avstyrkte bifall till motionen.

Dan Ericsson (kd) återkommer nu i motion L502 med krav på att riksdagen hos regeringen begär lagförslag som stärker en bostadsarrendators möjligheter att få ersättning för byggnader m.m. som han eller hon utfört på arrendestället.

Utskottet finner inte någon anledning att frångå det ställningstagande som utskottet gjorde våren 1999 och avstyrker därför bifall till motion L502.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *företagsmäklares behörighet*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:L901 yrkande 1,
2. beträffande *lagreglering av företagsförmedling*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:L901 yrkande 2,
3. beträffande *fastighetsvärderare m.fl.*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:L906,
res. (c)
4. beträffande *bedrägliga fastighetsförvärv*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:L501,
5. beträffande *bostadsarrende*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:L502.

Stockholm den 18 januari 2000

På lagutskottets vägnar

Tanja Linderborg

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

Reservation

Fastighetsvärderare m.fl. (mom. 3)

Viviann Gerdin (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 5 börjar med "Utskottet ansluter" och slutar med "till motionen" bort ha följande lydelse:

Utskottet vill i likhet med motion L906 framhålla att ett fastighetsköp för många innebär den kanske största kapitalinvestering som görs under levnaden. För att få kunskap och känna trygghet vid köpet är det vanligt att köparen anlitar sakkunniga värderingsmän och besiktningsförrättare. I likhet med motionären kan utskottet emellertid konstatera att de personer som anlitas för besiktningsuppdrag många gånger saknar erforderlig utbildning och kompetens för uppdraget. Det har i flera fall lett till bristfälliga besiktningar som åsamkat köparen ekonomiska förluster. Mot bakgrund av det anförda delar utskottet kravet i motionen att det bör införas ett krav på minst tre års hög-

skoleutbildning, varav minst 20 veckors specialutbildning, för den som yrkesmässigt utför besiktningar av fastigheter.

En ökad kompetens är, enligt utskottets mening, nödvändig även för fastighetsvärderingsmän. Annars är risken överhängande att 1990-talets fastighets- och finansbolagskris återupprepas. Felaktiga värderingar av fastigheter är, som motionären framhåller, en väsentligt bidragande orsak till de många konkurser som inträffat under 1990-talet. I dag ställs inga formella krav på den som utfärdar värderingsintyg, vilket däremot är vanligt i andra länder. Mot denna bakgrund är det en viktig samhällsekonomisk fråga att kunskap och kompetens finns hos dem som professionellt sysslar med fastighetsvärderingar. Även i fråga om fastighetsvärderingsmän bör sålunda enligt utskottets mening införas krav på treårig högskoleutbildning, varav 20 veckors specialistutbildning.

Utskottet delar också motionärens uppfattning att det bör införas en obligatorisk ansvarsförsäkring för besiktningsförrättare och fastighetsvärderingsmän på minst 20 basbelopp.

Vad som sålunda anförts om kompetenskrav för besiktningsförrättare och värderingsmän samt om ansvarsförsäkring bör enligt utskottets mening med bifall till motion L906 ges regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 3 bort ha följande lydelse:

3. beträffande *fastighetsvärderare m.fl.*

att riksdagen med bifall till motion 1999/2000:L906 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.