



Tillsyn över fastighetsmäklare m.m.

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet Riksrevisionens styrelses framställning angående tillsyn över fastighetsmäklare och konsumenternas möjlighet till tvistlösning (2007/08:RRS3) samt två motionsyrkanden från allmänna motionstiden år 2007.

I framställningen föreslår Riksrevisionens styrelse att riksdagen ska göra två tillkännagivanden till regeringen avseende dels dokumentationskraven i fastighetsmäklarlagen, dels återrapportering till riksdagen.

Med hänvisning till pågående utredningsarbete samt till vidtagna och planerade åtgärder från regeringen och Fastighetsmäklarnämndens sida anser utskottet att framställningen och motionerna inte bör föranleda någon riksdagens vidare åtgärd.

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

Tillsyn över fastighetsmäklare m.m.

Riksdagen avslår framställning 2007/08:RRS3 punkterna 1 och 2 samt motionerna 2007/08:C221 yrkande 2 och 2007/08:C237.

Stockholm den 11 december 2007

På civilutskottets vägnar

Inger René

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Inger René (m), Ewa Thalén Finné (m), Johan Löfstrand (s), Andreas Norlén (m), Lennart Pettersson (c), Christina Oskarsson (s), Jan Ertsborn (fp), Christine Jönsson (m), Gunnar Sandberg (s), Anti Avsan (m), Egon Frid (v), Ameer Sachet (s), Lars Tysklind (fp), Jan Lindholm (mp), Eva Sonidsson (s), Dan Kihlström (kd) och Hannah Bergstedt (s).

Redogörelse för ärendet

Riksrevisionen har granskat tillsynen över fastighetsmäklare och konsumenternas möjligheter till tvistlösning. Resultatet av granskningen har redovisats i rapporten Den största affären i livet – Tillsyn över fastighetsmäklare och konsumenternas möjlighet till tvistlösning (RiR 2007:7). Med anledning av granskningen beslutade Riksrevisionens styrelse i augusti 2007 om en framställning till riksdagen (2007/08:RRS3).

Riksrevisionens styrelse föreslår att riksdagen begär att regeringen dels ser över dokumentationskraven i fastighetsmäklarlagen i syfte att minska antalet tvister mellan konsumenter och mäklare, dels återkommer till riksdagen med en redovisning av vilka åtgärder som vidtagits för att tillsynen enligt fastighetsmäklarlagen bättre ska svara mot lagens krav.

I betänkandet behandlar utskottet Riksrevisionens styrelses framställning samt två motionsyrkanden från den allmänna motionstiden år 2007. Förslagen återfinns i *bilagan*.

I ärendet har en utfrågning ägt rum med företrädare för Fastighetsmäklarnämnden och en uppvaktning med företrädare för Mäklarsamfundet.

Utskottets överväganden

Tillsyn över fastighetsmäklare m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår Riksrevisionens styrelses framställning och motionerna. Utskottet hänvisar till pågående utredningsarbete samt till vidtagna och planerade åtgärder från regeringen och Fastighetsmäklarnämnden.

Bakgrund

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

Med fastighetsmäklare avses fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter (1 §). Varje fastighetsmäklare ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden (5 §). För att en fastighetsmäklare ska bli registrerad krävs bl.a. att denne har tillfredsställande utbildning (6 §).

Tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade utövas av Fastighetsmäklarnämnden. Nämnden ska se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt lagen. 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 (7 §). Fastighetsmäklarnämnden ska under vissa förutsättningar återkalla registreringen för en fastighetsmäklare (8 §).

Fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid iakttä både säljarens och köparens intresse (12 §). 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 (14 §). En fastighetsmäklare ska, 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 ska 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 (16 §).

Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den (17 §). När förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, ska fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten som ska innehålla vissa närmare angivna uppgifter (18 §). Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen (19 §).

Framställningen

Riksrevisionens styrelse beslutade i augusti 2007 om den nu aktuella framställningen till riksdagen med anledning av Riksrevisionens granskningsrapport *Den största affären i livet – Tillsyn över fastighetsmäklare och konsumenternas möjlighet till tvistlösning* (RiR 2007:7). I framställningen föreslår Riksrevisionens styrelse att riksdagen begär att regeringen dels ser över dokumentationskraven i fastighetsmäklarlagen i syfte att minska antalet tvister mellan konsumenter och mäklare, dels återkommer till riksdagen med en redovisning av vilka åtgärder som vidtagits för att tillsynen enligt fastighetsmäklarlagen bättre ska svara mot lagens krav.

Beträffande dokumentationskraven i fastighetsmäklarlagen anför styrelsen att granskningen visar att ett vanligt förekommande problem vid fastighets- och bostadsrättsförsäljningar är att dokumentation saknas om vilken information som har förmedlats mellan mäklare och konsument. Ofta står därför ord mot ord om vad som har förevarit mellan köpare, säljare och mäklare. En situation där problem uppstår är vid budgivningsprocessen. Enligt styrelsen är det vanligt att köparen eller säljaren ifrågasätter om mäklaren har framfört alla bud till säljaren. Ett annat område som orsakar problem i relationerna mellan köpare och mäklare är huruvida mäklaren har upplyst om vidden av undersökningsplikten. Riksrevisionens granskning visar, anför styrelsen, att köparen inte sällan är omedveten om innebörden av de långtgående krav som ställs på köparen i detta avseende. Ytterligare ett område där tvist ofta uppstår gäller vilken information som har lämnats av mäklaren, t.ex. avseende vem som ansvarar för innehållet i objektbeskrivningen för fastigheten eller bostadsrätten. Styrelsen anser att en reglering av dokumentationskraven inom dessa områden kan få stor betydelse för att konsumenterna ska få ett tillfredsställande skydd och känna trygghet när de anlitar en mäklares tjänster. Mot denna bakgrund föreslår styrelsen att riksdagen begär att regeringen ser över dokumentationskraven i fastighetsmäklarlagen i syfte att minska antalet tvister mellan konsumenter och mäklare.

Vad gäller återrapporteringen till riksdagen anser styrelsen att granskningsresultaten visar att Fastighetsmäklarnämndens tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen bör förstärkas. Styrelsen konstaterar samtidigt att ett sådant

arbete har påbörjats genom att regeringen uppdragit åt Fastighetsmäklarnämnden att redovisa en handlingsplan för hur nämnden ska ta hand om de rekommendationer som riktats till nämnden samt att nämnden har redovisat en sådan plan. Styrelsen ser med tillfredsställelse på regeringens snara reaktion på Riksrevisionens rekommendationer i rapporten. Arbetet befinner sig dock i ett inledande skede och styrelsen föreslår därför att riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med en redovisning av vilka åtgärder som vidtagits för att tillsynen enligt fastighetsmäklarlagen bättre ska svara mot lagens krav.

Motionerna

Marietta de Pourbaix-Lundin (m) anför i motion C221 att utbildningskraven för fastighetsmäklare inte lägger tillräckligt stor vikt vid kunskaper om och förståelse för konsumenternas behov och utsatta roll. Enligt motionären är det angeläget att fastighetsmäklarutbildningen innehåller mer inslag av beteendevetenskap. Motionären föreslår därför att Fastighetsmäklarnämnden som krav för registrering bör lägga ökad tonvikt på teoretiska kunskaper som handlar om ett professionellt kundbemötande. I motionen begärs ett tillkännagivande med detta innehåll (yrkande 2).

I motion C237 pekar Elisabeth Svantesson (m) på att enligt Riksrevisionens granskningsrapport nonchalerar vissa mäklare kravet på att dokumentera relevanta fakta som under försäljningsprocessens gång kan orsaka konflikter mellan mäklare, köpare eller säljare. Det handlar bl. a. om information till säljaren om bud och spekulanter i en budgivning. Motionären anser att fastighetsmäklarna enligt fastighetsmäklarlagen bör ha en skyldighet att dokumentera och skriftligt informera säljaren om alla bud som givits på objektet. Ett tillkännagivande yrkas i enlighet härmed.

Utredningen om översyn av fastighetsmäklarlagen

I december 2005 beslutade regeringen att ge en särskild utredare i uppdrag att se över fastighetsmäklarlagen och överväga vilka ändringar och kompletteringar i lagen som bör göras (dir. 2005:140). Enligt direktiven ska en utgångspunkt för de förslag som utredaren lägger fram vara att lagstiftningen ska ge konsumenter ett gott skydd anpassat till nuvarande förhållanden vid affärer som avser det egna boendet. Lagstiftningen ska också ge så goda förutsättningar som möjligt för fastighetsmäklare att bedriva sin verksamhet, utan att det påverkar konsumentskyddet negativt. En av uppgifterna för utredaren är att undersöka den praxis som har utbildats beträffande begreppet god fastighetsmäklarsed. Därvid ska undersökas hur förmedlingsobjekt marknadsförs, särskilt om mäklare anger anmärkningsvärt låga priser i annonser, och hur mäklare agerar vid budgivning. Utredaren ska också överväga om det är lämpligt att i större utsträckning än i gällande lag precisera vilka krav som ska ställas på en mäklare. En annan

fråga för utredaren är om det är lämpligt att Fastighetsmäklarnämnden får bättre möjlighet att på något sätt på förhand ta ställning till om ett visst agerande är förenligt med god sed.

Utredaren ska även överväga om det finns anledning att ändra bestämmelserna om mäklarens förhållande till köpare och säljare. Utgångspunkten ska vara att mäklaren även i fortsättningen ska ta till vara båda parter intressen. Det ska undersökas om mäklaren dock i något avseende bör ha vissa skyldigheter i förhållande till uppdragsgivaren och andra skyldigheter i förhållande till dennes motpart. Utredaren ska uppmärksamma om olika regler bör gälla beroende på om uppdragsgivaren är en säljare eller en köpare.

Utredningsuppdraget ska redovisas senast den 31 december 2007 (dir. 2007:55).

Vidtagna och planerade åtgärder

Regeringen redovisar i budgetpropositionen för år 2008 (prop. 2007/08:1, volym 10) vidtagna och planerade åtgärder på det område som har varit föremål för Riksrevisionens granskning. De vidtagna åtgärderna påbörjades och genomfördes i huvudsak innan Riksrevisionens styrelses framställning avlämnades till riksdagen.

I budgetpropositionen anför regeringen att vad gäller de brister i lagstiftningen som Riksrevisionens granskning tar upp så har regeringen överlämnat Riksrevisionens rekommendationer till Utredningen om översyn av fastighetsmäklarlagen. Regeringen redovisar vidare att med anledning av Riksrevisionens rapport och den kritik som riktas mot Fastighetsmäklarnämndens verksamhet, har Fastighetsmäklarnämnden – på uppdrag av regeringen – inkommit med en handlingsplan med åtgärder som Fastighetsmäklarnämnden har för avsikt att vidta som ett resultat av Riksrevisionens rekommendationer. Regeringen kommer att överväga Riksrevisionens iakttagelser och rekommendationer i den fortsatta styrningen av Fastighetsmäklarnämnden. Regeringen avser att återkomma till riksdagen med information om de åtgärder som vidtagits av såväl Fastighetsmäklarnämnden som regeringen med anledning av Riksrevisionens rekommendationer.

I budgetpropositionen för år 2008 (prop. 2007/08:1, volym 10, avsnitt 4.5.4) föreslår regeringen att Fastighetsmäklarnämnden får en tillfällig anslagsökning för att komma till rätta med de problem som Riksrevisionen pekat på i sin granskningsrapport. Civilutskottet har tillstyrkt regeringens förslag (bet. 2007/08:CU1).

Utskottets ställningstagande

Liksom Riksrevisionens styrelse anser utskottet att det är väsentligt att regleringen i fastighetsmäklarlagen ger konsumenterna ett gott skydd när de gör affärer som avser det egna boendet och att Fastighetsmäklarnämndens tillsyn fungerar på ett tillfredsställande sätt.

Beträffande de påtalade bristerna i lagstiftningen kan utskottet konstatera att regeringen överlämnat Riksrevisionens rekommendationer till den utredning som har till uppgift att se över fastighetsmäklarlagen. Utredningsuppdraget ska redovisas senast den 31 december 2007. Utskottet anser att resultatet av det pågående utredningsarbetet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagen. Styrelsens framställning punkt 1 och motion C237 bör därför avslås.

Vad därefter gäller Fastighetsmäklarnämndens tillsyn har regeringen, som framgår av den ovan lämnade redovisningen, vidtagit ett antal åtgärder redan innan framställningen överlämnades till riksdagen. I budgetpropositionen för år 2008 anför regeringen att man avser att återkomma till riksdagen med information om de åtgärder som vidtagits av såväl Fastighetsmäklarnämnden som regeringen med anledning av Riksrevisionens rekommendationer. Mot den redovisade bakgrunden är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagen med anledning av framställningen punkt 2 varför den bör avslås.

Vad slutligen gäller motion C221 yrkande 2 vill utskottet erinra om att Fastighetsmäklarnämnden meddelar närmare föreskrifter om fastighetsmäklarutbildningens innehåll och omfattning, se FMN 2005:1. Enligt föreskrifterna ska den som vill bli registrerad som fastighetsmäklare bl.a. ha kunskaper i förståelse av mellanmänniska processer, konfliktlösning och krishantering.

Utskottet kan således konstatera att det redan uppställs utbildningskrav som ligger i linje med motionsönskemålet. Motion C221 yrkande 2 bör därför avslås.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Framställningen

Framställning 2007/08:RRS3 Riksrevisionens styrelses framställning angående tillsyn över fastighetsmäklare och konsumenternas möjlighet till tvistlösning:

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad styrelsen anført om att regeringen ser över dokumentationskraven i fastighetsmäklarlagen i syfte att minska antalet tvister mellan konsumenter och mäklare.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad styrelsen anført om att regeringen återkommer till riksdagen med en redovisning av vilka åtgärder som vidtagits för att tillsynen enligt fastighetsmäklarlagen bättre ska svara mot lagens krav.

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2007

2007/08:C221 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anføres i motionen om att Fastighetsmäklarnämnden i några avseenden bör komplettera sina krav på kunskaper för registrering av fastighetsmäklare.

2007/08:C237 av Elisabeth Svantesson (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anføres i motionen om förändring av fastighetsmäklarlagen vad gäller krav på öppen budgivning vid fastighetsaffärer.