

Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet.se
kopia till
fi.ofa.ko@regeringskansliet.se

Dnr Fi2024/00586

Remissyttrande över Konsumentverkets och Fastighetsmäklarinspektionens redovisning av uppdraget att lämna förslag om organisationsförändring

Förvaltningsrätten i Karlstad framför med anledning av ovan nämnda rapport följande synpunkter.

Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet finansieras idag av mäklarbranschen genom registreringsavgifter. Av rapporten framgår att Konsumentverket anser att den finansieringsmodellen begränsar möjligheterna till en rationell och relevant prioritering samt skapar administrativt merarbete och komplicerar såväl planerings- som uppföljnings- och redovisningsarbete. Förvaltningsrätten kan konstatera att ett avskaffande av Fastighetsmäklarinspektionens finansieringsmodell skulle innebära att en verksamhet som idag finansieras av mäklarbranschen i stället skulle behöva finansieras med anslag ur statsbudgeten. En förändrad finansieringsmodell skulle således motverka syftet och ambitionen med att en sammanslagning ska vara kostnadsbesparande. Förvaltningsrätten ser också en risk med ett gemensamt anslag för de båda myndigheternas verksamheter. Fastighetsmäklarinspektionen är en specialiserad myndighet med branschspecifikt fokus. En sammanslagning med Konsumentverket, som har ett mer omfattande och generellt uppdrag, skulle innebära att de branschspecifika frågorna sätts i konkurrens med de mer övergripande frågorna för Konsumentverkets uppdrag vad avser såväl resurser som tillgänglighet.

Ur ett konsumentperspektiv kan konstateras att fastighetsaffärer för många enskilda är den största ekonomiska investeringen och avtalsrättsliga förbindelse som företas och att detta har stor påverkan på såväl privatekonomi som den enskildes personliga förhållanden och förutsättningar i övrigt. Fastighetsaffärer utgör därmed ett specifikt konsumentintresse till skillnad mot de mer generella konsumentfrågor som Konsumentverket handlägger, som är viktiga i sin egen rätt. Förvaltningsrätten menar att konsumentintresset avseende fastighetsaffärer är särpräglat på ett sådant sätt att det inte bör sammanblandas med andra konsumentfrågor på ett sätt som innebär att det finns risk för att de olika konsumentintressena hamnar i konkurrens vad avser frågor om tillsyn, service och resurser. Med den föreslagna organisationsförändringen ser förvaltningsrätten en påtaglig risk för att fastighetsfrågor hamnar i konkurrens med, och i skymundan av, andra konsumentfrågor och Konsumentverkets bredare uppdrag vad avser såväl resurser och tillsyn som den service som erbjuds konsumenterna.

Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över både registrerade fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. I fastighetsmäklarinspektionens uppdrag ligger också att utveckla god fastighetsmäklarsed, ett av målen med fastighetsmäklarlagen som den är utformad idag. Fastighetsmäklarinspektionen har inordnat under sig en disciplinnämnd bestående av bl.a. lagfarna ledamöter, fastighetsmäklare och andra yrkesgrupper med relevant sakkunskap. Denna organisatoriska modell, med en bred erfarenhetsbas och flera olika perspektiv, sörjer för att disciplinära beslut fattas av en oavhängig nämnd som ger legitimitet och rättssäkerhet till besluten. Disciplinnämnden har en stor roll i utvecklandet av god fastighetsmäklarsed. Förvaltningsrätten ser med oro på vad som anförs i rapporten om ett eventuellt avskaffande av disciplinnämnden. Förvaltningsrätten konstaterar också att förutsättningarna för fastighetsmäklarinspektionens tillsyn, där en fastighetsmäklare träder in i en roll som har att tillvarata såväl säljares som köparens intressen, skiljer sig avsevärt i förhållande till sådana konsumentförhållanden mellan säljare och köpare som Konsumentverket utövar tillsyn över. I förvaltningsrättens mening kan Fastighetsmäklarinspektionens tillsyns- och beslutsprocesser inte inordnas i Konsumentverkets mer standardiserade processer utan att påtaglig risk uppstår för såväl tillsynens som beslutens legitimitet.

Rapporten berör inte hur arbetet med att utveckla god fastighetsmäklarsed ska fortgå i en organisation där Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet uppgår i Konsumentverkets bredare uppdrag eller för det fall disciplinnämnden avskaffas. Konsekvenserna av den föreslagna organisationsförändringen ter sig därför inte helt klarlagda eller är i vart fall inte tillräckligt analyserade. Därtill ter det sig tveksamt om de kostnadsbesparingar som den eventuella organisationsförändringen syftar till kommer att infinna sig.

I Fastighetsmäklarinspektionens uppdrag ingår även att motverka penningtvätt i mäklarbranschen. Av rapporten framgår att det vid en sammanslagning finns en risk för ökad personalrörlighet, kompetensförlust och effektivitetstapp i Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet. Det framgår också att sådan påverkan är särskilt kritisk gällande penningtvättsområdet på grund av att kompetens är svår att få på området. Förvaltningsrätten ser med oro på att arbetet mot penningtvätt kan komma att påverkas negativt vid en sammanslagning av myndigheterna och att relevant kompetens kan gå förlorad och vara svår att ersätta. Förvaltningsrätten vill framhålla vikten av att det grundligt utreds och analyseras vilka konsekvenser den föreslagna organisationsförändringen kan få för arbetet med att motverka penningtvätt. Rapporten har i förvaltningsrättens mening inte i tillräcklig utsträckning klargjort för riskerna med den föreslagna sammanslagningen avseende arbetet mot penningtvätt och vilka åtgärder som behöver vidtas för att motverka att sådant arbete inte påverkas eller förhindras vare sig under omorganisationen eller i den nya organisationen.

Förvaltningsrätten vill också lyfta att det av rapporten inte framstår som klart vilka synergier det är som förväntas uppnås eller på vilket sätt kostnadsbesparingar ska infinna sig i förhållande till de ökade kostnader som organisationsförändringen skulle innebära på både kort och lång sikt. I huvudsak verkar kostnadsbesparingen främst hänföras till lokalkostnader, varför förvaltningsrätten ställer sig frågande till att en samlokalisering av myndigheterna utan sammanslagning av kärnverksamheterna inte utretts.

Sammantaget bedömer förvaltningsrätten att riskerna med den föreslagna organisationsförändringen överstiger den potentiella nyttan. Mot denna bakgrund avstyrker förvaltningsrätten förslaget att Fastighetsmäklarinspektionen ska inordnas i Konsumentverket.

Detta yttrande har beslutats av rådmannen Maria Arnljots efter föredragning
av förvaltningsrättsnotarien Erik Ritter von Kogerer.



Maria Arnljots



Erik Ritter von Kogerer