

Lagrådsremiss

Registrering av hyresförmedlare

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 20 februari 2003

Lars-Erik Lövdén

Sten Andersson
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås vissa ändringar i fastighetsmäklarlagen. Ändringarna syftar till att åstadkomma en ökad samhällskontroll och ett förbättrat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

Det föreslås att det – med några särskilt angivna undantag – blir obligatoriskt även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter att registrera sig hos Fastighetsmäklarnämnden. Vidare föreslås att det skall finnas två typer av registreringar hos Fastighetsmäklarnämnden, en som avser yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som omfattas av fastighetsmäklarlagen (fullständig registrering) och en som avser yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare). Genom att fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter registrerar sig ställs de, precis som övriga fastighetsmäklare, under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 oktober 2003.

Innehållsförteckning

1	Beslut.....	3
2	Lagtext.....	4
3	Ärendet och dess beredning.....	6
4	Bakgrund	6
4.1	Bostadsförmedling	6
4.2	Bostadsförmedlaren och dennes uppdrag	7
4.3	Avgifter vid bostadsförmedling	7
4.4	Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen	8
4.5	Oseriösa bostadsförmedlare	9
4.6	Boendesociala beredningen.....	9
5	Överväganden och förslag	10
5.1	Behovet av en reglering av yrkesmässig bostadsförmedling	10
5.2	Formen för en reglering	11
5.3	Registrering och tillsyn	12
5.3.1	Frågan om registrering.....	12
5.3.2	Undantag från kravet på registrering	15
5.3.3	Förutsättningarna för registrering	17
5.3.4	Tillsyn	21
5.3.5	Straffansvar för oregistrerad bostadsförmedlare	22
5.3.6	Kostnader för registrering och tillsyn	24
5.4	Ersättning vid bostadsförmedling	25
6	Ikraftträdande och övergångsfrågor	27
7	Kostnader m.m.	27
8	Författningskommentar	28
Bilaga 1	Sammanfattning av Justitiedepartementets promemoria Registrering av hyresförmedlare (Ds 2002:37)	33
Bilaga 2	Promemorians författningsförslag	34
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser	39

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400).

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Härigenom föreskrivs att 2, 5 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

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.

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

Föreslagen lydelse

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 § *första–tredje styckena* 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.

5 §

Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

Vad som sägs i första stycket gäller inte advokater och inte heller sådana fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart

1. kommunal förmedling av hyresrätter,

2. vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola,

3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,

4. förmedling av hyresrätter till lokaler, eller

5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

En registrering skall avse antingen yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § (fullständig registrering) eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare).

Närmare bestämmelser om Fastighetsmäklarnämnden meddelas av regeringen.

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.

I 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken finns bestämmelser om ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

1. Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2003.

2. Den som vid lagens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § skall ansöka om registrering enligt denna lag senast den 31 mars 2004. Har ansökan gjorts senast den dagen, får verksamheten drivas vidare i avvaktan på att beslutet i registreringsfrågan har vunnit laga kraft.

3. Den som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § men saknar sådan utbildning som avses i 6 § första stycket 3 kan trots detta registreras enligt denna lag om han eller hon vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter till bostadslägenheter.

4. Den som vid lagens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § får, om ansökan om registrering inte beviljas, under tre månader efter det att beslutet i registreringsfrågan vann laga kraft fullfölja de förmedlingsuppdrag som har lämnats före det att nämndens beslut vann laga kraft.

3 Ärendet och dess beredning

Riksdagens lagutskott har i ett av riksdagen godkänt betänkande (bet. 1997/98:LU15, rskr. 1997/98:158) påpekat att erfarenheterna av yrkesmässig förmedling av främst andrahandsupplåtelser tyder på att det kan finnas behov av att överväga någon form av samhällskontroll och konsumentskyddsregler vid hyresförmedling.

I juni 1998 beslöt regeringen att tillkalla en bostadssocial beredning med uppdrag att följa utvecklingen på det bostadssociala området och lämna förslag till åtgärder för att stödja särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden. Beredningen skulle även söka bilda sig en uppfattning om hur stort problemet med oseriösa bostadsförmedlare är samt bedöma om de problem som förekommit motiverar någon form av samhällskontroll och ökat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyreslägenheter. Beredningen skulle också undersöka vilka förutsättningar och möjligheter som finns för att åstadkomma samhällskontroll och förbättrat konsumentskydd. Beredningen, som antog namnet Boendesociala beredningen, överlämnade i juni 1999 delbetänkandet Oseriösa bostadsförmedlare (SOU 1999:71). Betänkandet innehåller inte några lagförslag.

Inom Justitiedepartementet har därefter upprättats promemorian Registrering av hyresförmedlare (Ds 2002:37). En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Promemorians författningsförslag finns i *bilaga 2*.

Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr Ju 2002/4975/L1).

4 Bakgrund

4.1 Bostadsförmedling

Med begreppet *bostadsförmedling* avses verksamhet som syftar till att skapa kontakt mellan en bostadssökande och en bostadsupplåtare som inte är identisk med förmedlaren (se t.ex. betänkandet Bostadsförmedling i nya former, SOU 1992:71, s. 28 och prop. 2000/01:26 s. 19). Gränsen mellan bostadsförmedling och uthyrning kan ibland vara svår att dra. En fastighetsägare som själv anvisar sina lägenheter bedriver inte bostadsförmedling. Det är då i stället fråga om uthyrningsverksamhet. Det samma torde gälla om det är ett förvaltningsbolag som förmedlar fastighetsägarens bostadslägenheter och förvaltningsbolaget inte förmedlar bostäder åt fler än en uppdragsgivare. Om flera fastighetsägare bildar ett särskilt förmedlingsföretag i en fristående organisatorisk form, bör verksamheten däremot kunna anses som bostadsförmedling (se prop. 2000/01:26 s. 19).

Förmedling av hyresrätter kan ske på olika sätt. Det traditionellt vanligaste är att kommunen, ofta genom ett särskilt kommunalt organ, bedriver bostadsförmedling. Det förekommer också i allt större utsträckning privat förmedlingsverksamhet.

4.2 Bostadsförmedlaren och dennes uppdrag

Enligt definitionen i 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) är fastighetsmäklare fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Fastighetsmäklarlagen omfattar alltså yrkesmässig förmedling av bl.a. bostäder i olika upplåtelseformer.

Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 63), vilka i sin tur hänvisar till förarbetena till lagen (1984:81) om fastighetsmäklare (prop. 1983/84:16 s. 27 f.), tar uttrycket *förmedla* sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken han eller hon kan träffa avtal, t.ex. om upplåtelse av hyresrätt i första eller andra hand. Övrigt bistånd som förmedlaren kan lämna och som kan vara av betydelse för tillkomsten av avtalet är inte förmedling i lagens mening. Exempel på sådant bistånd är rådgivning av juridisk eller ekonomisk natur och upprättande av hyresavtal. Den som enbart ägnar sig åt sådant biträde omfattas alltså inte av fastighetsmäklarlagen.

För att lagen skall vara tillämplig krävs vidare att förmedlingen sker *yrkesmässigt*. Av särskild betydelse vid bedömningen av om förmedlingen sker yrkesmässigt är i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Det skall också vägas in hur tjänsten har marknadsförts. I begreppet yrkesmässigt ligger också att förmedlingen skall bedrivas som ett led i näringsverksamhet. Det sägs i förarbetena att lagen blir tillämplig om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare även om förmedling rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (prop. 1983/84:16 s. 28). Att i annonser eller på annat sätt erbjuda förmedlartjänster kan därmed anses vara yrkesmässig förmedling oberoende av hur framgångsrik förmedlingen sedan är (jfr SOU 1999:71 s. 17).

4.3 Avgifter vid bostadsförmedling

I 12 kap. jordabalken (hyreslagen) finns vissa bestämmelser som avser att skydda hyresgäster från otillbörliga krav på ersättning i samband med uthyrning av lägenheter eller bostadsförmedling.

Enligt 65 § hyreslagen är det straffbart att ställa upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet. Av 65 a § hyreslagen följer att det i princip är förbjudet att ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för förmedling av en lägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Regeringen har i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling föreskrivit att ersättning skall utgå enligt en taxa som fastställs av Kammarkollegiet. Av Kammarkollegiets föreskrifter framgår att ersättning för förmedling får uppbäras endast om förmedlingen leder till att hyresavtal träffas samt att den högsta ersättning som får tas ut för närvarande är 2 000 kr för en lägenhet och 700 kr för ett rum (se Kammarkollegiets författningssamling, KAMFS 2000:2). Det saknar

betydelse om förmedlingen avser en förstahands- eller en andrahands-upplåtelse. Vidare gäller taxan även om det är en juridisk person som efterfrågar tjänsten.

Enligt 4 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar får en kommunal bostadsförmedling, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut enligt 65 a § hyreslagen, även ta ut en köavgift av den hyressökande. För detta krävs dock att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid. Kommunen får bestämma avgiftens storlek och grunderna för hur avgiften skall se ut. Andra bostadsförmedlingar än de kommunala får inte ta ut någon köavgift.

4.4 Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen

Som angetts under avsnitt 4.2 omfattar fastighetsmäklarlagen yrkesmässig förmedling av bostäder i olika upplåtelseformer. Flera av lagens bestämmelser är emellertid inte tillämpliga vid förmedling av hyresrätter.

Enligt 5 § fastighetsmäklarlagen skall varje fastighetsmäklare vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Detta gäller dock inte i fråga om advokater eller sådana fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Därmed är förmedlarna av hyresrätter också undantagna från de krav som ställs på en registrerad fastighetsmäklare, nämligen att han eller hon skall vara myndig, inte vara försatt i konkurs eller underkastad näringsförbud eller ha förvaltare, ha en ansvarsförsäkring, ha tillfredsställande utbildning, vara redbar och i övrigt vara lämplig som fastighetsmäklare.

Tillsyn över registrerade fastighetsmäklare utövas av Fastighetsmäklarnämnden. Nämnden skall se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. En registrerad mäklare är skyldig att låta nämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten. Nämnden kan utdela varningar eller återkalla en registrering.

Fastighetsmäklarnämnden har alltså inget ansvar när det gäller att se till att den som förmedlar enbart hyresrätter – och därför inte är registrerad hos nämnden – följer tillämpliga delar av fastighetsmäklarlagen och kan inte ingripa i fall där sådana förmedlare handlar i strid med lagen. Det innebär t.ex. att nämnden inte heller kan kontrollera att hyresförmedlarna uppfyller lagens krav på att hålla klientmedel åtskilda från egna tillgångar.

Regeln om att mäklare som förmedlar enbart hyresrätter inte behöver vara registrerade finns kvar oförändrad från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till den lagen uttalade departementschefen att det skulle föra för långt att ställa upp krav på registrering för en självständig förmedlingsverksamhet av hyresrätter (prop. 1983/84:16 s. 62 f.). Lagrådet ansåg att skyddsbehovet fanns men inte var lika uttalat som när det gäller förmedling av fastigheter, där stora kapitalinvesteringar i allmänhet förekommer (a. prop. s. 52).

4.5 Oseriösa bostadsförmedlare

Det är i dag enkelt att starta en förmedlingsverksamhet för hyresrätter. Någon större investering behövs inte. Det ställs inga krav på utbildning eller registrering. Inte heller förekommer det någon lämplighetsprövning.

I regioner med bostadsbrist finns det en marknad för oseriös verksamhet. Det förekommer t.ex. att hyressökande förmås att betala in förmedlingsavgifter i förskott och att dessa avgifter aldrig återbetalas trots att några lägenheter i realiteten aldrig förmedlas. Också där förmedlingen ger resultat i någon form av kontrakt förekommer otillåtet höga förmedlingsavgifter och andra ersättningar (se vidare avsnitt 5.1).

4.6 Boendesociala beredningen

Boendesociala beredningen konstaterade att det skulle kunna vara befogat med någon form av etableringskontroll avseende yrkesmässiga bostadsförmedlare. Vidare borde insyn i den yrkesmässiga bostadsförmedlingsverksamheten etableras (SOU 1999:71 s. 53). En reglering med sådan inriktning skulle bl.a. syfta till att stödja den seriöst bedrivna verksamheten. Beredningen föreslog därför att även yrkesmässiga bostadsförmedlare skall omfattas av registreringsskyldighet hos Fastighetsmäklarnämnden och att en översyn av fastighetsmäklarlagen därför initieras. Med vissa undantag borde, enligt beredningen, gälla samma villkor för registrering av yrkesmässiga bostadsförmedlare som för övriga mäklare (SOU 1999:71 s. 8).

Som alternativ övervägde beredningen att i stället föreslå någon form av frivillig auktorisation. Härmed torde beredningen ha avsett möjligheten till ett system med frivillig auktorisation inom ramen för en branschorganisation. Beredningen bedömde dock att en sådan lösning inte skulle bidra nämnvärt till att minska den oseriösa verksamheten. Vidare ansåg beredningen att en ny form av tillsyn, som enbart skulle rikta sig till de yrkesmässiga bostadsförmedlarna, inte är realistisk, bl.a. av ekonomiska skäl.

Beredningen föreslog vidare att det under alla förhållanden borde göras en översyn av regleringen av rätten till ersättning för förmedling av hyresavtal. Såväl ersättningsnivåer som alternativ eller komplement till den nuvarande taxan borde därvid prövas. Översynen borde enligt beredningen samordnas med den översyn av fastighetsmäklarlagen som har föreslagits av Utredningen om Fastighetsmäklarnämndens tillsyn i betänkandet Fastighetsmäklarnämnden – effektivare tillsyn (SOU 1999:35).

5 Överväganden och förslag

5.1 Behovet av en reglering av yrkesmässig bostadsförmedling

Regeringens bedömning: Det finns ett behov av ökad samhällskontroll och förbättrat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

Promemorians bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se promemorian s. 23 och 24).

Remissinstanserna: I stort sett samtliga remissinstanser har instämt i bedömningen eller inte haft någon invändning mot den.

Skälen för regeringens bedömning: Boendesociala beredningen har i delbetänkandet Oseriösa bostadsförmedlare (SOU 1999:71) konstaterat att en kartläggning av omfattningen och utbredningen av bostadsförmedling i privat regi, då särskilt den oseriösa delen, inte har låtit sig göra. Det har inte gått att få fram uppgifter om omflyttning i olika upplåtelseformer eller om i vilken utsträckning förmedlare medverkar vid upplåtelse eller byte av hyreskontrakt. Beredningen har däremot funnit många exempel på olika former av oseriös bostadsförmedling, bl.a. genom information från olika aktörer på bostadsmarknaden. Bland dessa exempel finns fall där förmedlaren i realiteten aldrig har haft några objekt att förmedla utan bara har haft för avsikt att ta in avgifter som sedan inte återbetalas. Andra bedriver en reell förmedlingsverksamhet men följer inte reglerna om återbetalning av eventuella förskott eller om att klientmedel skall hållas åtskilda. Det förekommer vidare att den maximala förmedlingsersättningen överskrids. Olika avgifter anges för enskilda och företag, där enskilda ibland övertalas att registrera sig som företag och betala en högre summa för att få bättre information. Avgifter för registrering och köavgifter förekommer trots att det inte är tillåtet. Begreppet "relocation" används i bostadsannonser som i första hand vänder sig till företag som behöver bostäder åt sina anställda. Bostadsförmedlare erbjuder här verkliga eller fiktiva tjänster mot extra betalning utöver den godkända taxan. Det kan vara allt från visningar av objekt till flyttstädning. För ytterligare exempel på oseriös förmedlingsverksamhet hänvisas till SOU 1999:71 s. 43 f.

Förutsättningarna för att bedriva oseriös förmedlingsverksamhet är störst i storstadsområdena, där in- och omflyttningen är stor och där det dessutom råder bostadsbrist. Men även på bostadsmarknader i balans torde det förekomma viss oseriös bostadsförmedlingsverksamhet.

Som regel torde den ekonomiska skadan av varje enskilt fall av oseriös förmedlingsverksamhet vara förhållandevis begränsad. För den enskilde kan emellertid effekterna av den oseriösa verksamheten ändå vara mycket kännbar. Det är dessutom sannolikt att den oseriösa verksamheten främst drabbar de svagaste grupperna av bostadssökande. Sammantaget kan omfattningen av den oseriösa verksamheten antas vara betydande.

Regeringen anser mot denna bakgrund att det finns behov av en reglering av hyresförmedlingsverksamheten, dels för att åstadkomma ett

bättre konsumentskydd, dels för att etablera någon form av insyn i och samhällskontroll av verksamheten. En sådan reglering skulle också kunna vara till nytta för den seriöst bedrivna verksamheten.

5.2 Formen för en reglering

Regeringens förslag: Fastighetsmäklarlagen ändras i syfte att åstadkomma ett bättre konsumentskydd vid hyresförmedling och en ökad insyn i och samhällskontroll av sådan verksamhet.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 24 och 25).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt promemorians förslag eller inte haft någon invändning mot det. *Fastighetsmäklarnämnden, Mäklarsamfundet och Bostad Direkt Stockholm AB* har menat att man bör utreda frågan ytterligare eller i vart fall avvakta med en reglering till dess att fastighetsmäklarlagen har utvärderats.

Skälen för regeringens förslag: Boendesociala beredningen har föreslagit att det initieras en översyn av fastighetsmäklarlagen för att närmare utreda regleringen av den yrkesmässiga bostadsförmedlingen. Regeringen har för avsikt att utvärdera fastighetsmäklarlagen. När en utredning kan tillsättas är dock ännu för tidigt att säga. Samtidigt är det angeläget att ett förbättrat konsumentskydd i samband med yrkesmässig förmedling av hyresrätter kan komma till stånd snarast möjligt. Med hänsyn därtill anser regeringen att det finns starka skäl för att en reglering med detta syfte införs utan att man avvaktar utvärderingen av fastighetsmäklarlagen.

När det gäller formen för regleringen finns det huvudsakligen två tänkbara alternativ. Det ena är att göra erforderliga ändringar i fastighetsmäklarlagen, t.ex. genom att ta bort eller begränsa det undantag från kravet på registrering som i dag gäller för den som förmedlar enbart hyresrätter. Det andra är att införa en helt ny lag som ger ett förbättrat konsumentskydd just vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter och en ökad insyn i och samhällskontroll av sådan verksamhet.

För det sistnämnda alternativet talar att den yrkesmässiga förmedlingen av hyresrätter företer en hel del skillnader i förhållande till övrig fastighetsförmedling. Åtskilliga andra omständigheter talar emellertid för det första alternativet. De flesta av fastighetsmäklarlagens civilrättsliga bestämmelser skall tillämpas även på förmedling av hyresrätter. Det torde också vara möjligt att tillämpa merparten av lagens bestämmelser om registrering och tillsyn på dem som förmedlar enbart hyresrätter. Förmedlingen avser i det ena såväl som det andra fallet bostäder eller i vart fall en rätt till fast egendom. Redan i dag förekommer det att registrerade fastighetsmäklare vid sidan av förmedling av egnahem och bostadsrätter även ägnar sig åt yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Det kan vidare antas att flera redan registrerade fastighetsmäklare kommer att utvidga sin verksamhet till förmedling av hyresrätter, om de ges möjligheter att driva en sådan verksamhet med lönsamhet.

Mot denna bakgrund anser regeringen att övervägande skäl talar för att hyresförmedlare och andra fastighetsmäklare bör omfattas av ett och

samma regelverk. En reglering som syftar till att åstadkomma ett bättre konsumentskydd vid yrkesmässig hyresförmedling samt en ökad insyn i och samhällskontroll av sådan verksamhet bör därför komma till stånd genom kompletteringar i fastighetsmäklarlagen.

5.3 Registrering och tillsyn

5.3.1 Frågan om registrering

Regeringens förslag: Som huvudregel skall även de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter vara registrerade. Det skall finnas två typer av registreringar:

1. en som avser yrkesmässig förmedling av samtliga de förmedlingsobjekt som omfattas av fastighetsmäklarlagen (fullständig registrering) och
2. en som avser yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare).

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag dock att uttrycken fullständig registrering och registrering för hyresförmedlare inte används i promemorian (se promemorian s. 26–28).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt förslaget eller har inte haft någon invändning mot det. *Stockholms tingsrätt* och *Bostad Direkt Stockholm AB* har ifrågasatt om det är befogat att bygga upp ett eget regelverk för det förhållandevis begränsade antalet hyresförmedlare som förekommer. *Stockholms tingsrätt* har vidare påpekat att en registrering av hyresförmedlare inte löser de verkliga problemen med svartmäklari med hyresrätter. Även *Allmänna reklamationsnämnden* och *Sveriges Försäkringsförbund* har ifrågasatt om förslaget kommer att få avsedd effekt. *Allmänna reklamationsnämnden* har bl.a. av den anledningen inte ansett sig kunna tillstyrka förslaget. *Fastighetsägarna Sverige* har uttalat att det även behövs andra åtgärder. *Stockholms tingsrätt*, *Allmänna reklamationsnämnden*, *Fastighetsmäklarnämnden* och *Mäklarsamfundet* har menat att beteckningen fastighetsmäklare bör förbehållas dem som registreras enligt gällande krav och att de som förmedlar enbart hyresrätter bör benämnas något annat, exempelvis hyresförmedlare.

Skälen för regeringens förslag: En registrering av dem som yrkesmässigt förmedlar hyresrätter skulle ge den hyressökande en viss möjlighet till kontroll av förmedlarna. Den skulle även möjliggöra en viss samhällskontroll av den privata förmedlingsverksamheten. En registrering kan i och för sig väntas innebära vissa merkostnader. Dessa torde dock i sammanhanget vara försumbara. Vid en samlad bedömning anser regeringen därför att övervägande skäl talar för att någon form av registrering, frivillig eller obligatorisk, bör finnas.

Frågan är då om det – såsom förespråkas i såväl promemorian som av Boendesociala beredningen – skall vara obligatoriskt för alla som yrkesmässigt förmedlar hyresrätter att registrera sig eller om det finns tänkbara alternativ till en sådan registreringsplikt.

Redan i dag är det möjligt för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter att frivilligt registrera sig. Med hänsyn till de krav som ställs för att kunna bli registrerad som fastighetsmäklare torde det dock inte i praktiken förekomma att fastighetsmäklare som avser att bedriva enbart icke registreringspliktig verksamhet ansöker om registrering.

Det alternativ till en registreringsplikt som ligger närmast till hands att överväga är ett system där den nuvarande möjligheten för hyresförmedlaren att registrera sig som fastighetsmäklare kombineras med regler som ger den registrerade vissa fördelar, t.ex. rätt att ta ut högre förmedlingsersättning. Därigenom skulle det skapas en möjlighet för en hyressökande att identifiera de förmedlare som uppfyller de kvalitetskrav som gäller för registrering och är föremål för viss tillsyn. För en sådan "mjukare" reglering talar vissa uttalanden i förarbetena till fastighetsmäklarlagen (1984:81). Av dessa framgår att departementschefen ansåg att det skulle föra för långt att ställa upp krav på registrering av en självständig förmedlingsverksamhet av hyresrätter (prop. 1983/84:16 s. 62 f.). I detta avseende gjordes inte någon annan bedömning när den nuvarande fastighetsmäklarlagen infördes år 1995.

Som konstateras i promemorian är det dock mycket som talar för att förekomsten av mindre seriösa bostadsförmedlare har ökat väsentligt sedan år 1995. Detta har medfört att hyressökandes skyddsbehov nu gör sig gällande i betydligt högre grad än vad som var fallet då. I synnerhet gäller detta vid en jämförelse med situationen vid tidpunkten för övervägandena inför 1984 års fastighetsmäklarlagen.

Det nu sagda talar enligt regeringens bedömning för att tiden nu är mogen för att införa en generell registreringsplikt för förmedlare av hyresrätter.

Några remissinstanser har ställt sig tveksamma till om en registreringsplikt för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter kommer att få avsedd effekt. Regeringen anser dock att det står klart att en registreringsplikt kombinerad med tillsynsansvar för t.ex. Fastighetsmäklarnämnden skulle ha flera fördelar. Bland annat skulle den innebära en möjlighet att med omedelbar verkan sätta stopp för att en oseriös verksamhet drivs öppet. Vidare skulle den innebära en möjlighet att kontrollera att också detta slag av fastighetsmäklare har klientmedelskonton. En registreringsplikt med därtill knuten tillsyn torde också kunna bidra till utvecklingen av god fastighetsmäklarsed på området och ge tillsynsmyndigheten möjlighet att ingripa mot fastighetsmäklare som medverkar till oseriösa företeelser, såsom uttag av högre hyra än vad gällande regler om hyressättning medger. Och även om införandet av en registreringsplikt även för sådana fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter inte löser problemen med svarthandel med hyresrätter, skulle det vara en viktig markering från samhällets sida av att oegentligheter inom området för hyresförmedling inte accepteras.

Införandet av en registreringsplikt utesluter givetvis inte att det även vidtas andra åtgärder för att komma till rätta med oseriösa förfaranden på hyresmarknaden.

Sammantaget framstår det alltså enligt regeringens uppfattning numera som motiverat att införa en registreringsplikt även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Frågan i vad mån det bör

finnas några undantag från registreringsplikten kommer att behandlas i avsnitt 5.3.2.

I promemorian har föreslagits att det skall finnas två typer av registreringar, en som avser yrkesmässig förmedling av samtliga de förmedlingsobjekt som omfattas av fastighetsmäklarlagen och en som avser yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter. I fråga om de krav som skall ställas på en fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter för att denne skall kunna registreras föreslås att dessa i vissa avseenden ställs lägre än vad som gäller för övriga fastighetsmäklare.

Några remissinstanser har menat att beteckningen fastighetsmäklare bör förbehållas dem som registreras enligt gällande krav och att de som förmedlar enbart hyresrätter i stället bör benämnas hyresförmedlare. Som skäl för att en sådan distinktion bör göras har bland annat anförts att, om två olika typer av fastighetsmäklare uppträder parallellt på marknaden och kraven för registrering är olika högt ställda för dessa, konsumenter kan bli osäkra eller missledas beträffande vilka tjänster en fastighetsmäklare har rätt att utföra.

Regeringen anser, i likhet med vad som anføres i promemorian, att det inte är rimligt att ställa samma höga krav på dem som skall förmedla enbart hyresrätter som på övriga fastighetsmäklare. Det bör därför finnas två typer av registreringar. Frågan är då om man – som några remissinstanser alltså har ansett – bör förbehålla titeln fastighetsmäklare för dem som registreras enligt de krav som gäller i dag.

Med ett system med två typer av registrerade fastighetsmäklare för vilka kraven är olika högt ställda är det naturligtvis angeläget att det är tydligt för konsumenten vilken behörighet den enskilde fastighetsmäklaren har. Samtidigt kan det konstateras att även de som yrkesmässigt förmedlar enbart hyresrätter redan i dag är fastighetsmäklare enligt den definition som finns i fastighetsmäklarlagen och att titeln ”fastighetsmäklare” inte är lagligt skyddad på samma vis som exempelvis titeln ”advokat”. Det har inte framkommit något som tyder på att de som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter använder sig av beteckningen fastighetsmäklare i syfte att vilseleda konsumenter eller att någon annan form av missbruk av titeln förekommer. Enligt regeringens mening är det mindre lämpligt att nu, utan vidare utredning och innan den planerade utvärderingen av fastighetsmäklarlagen, ändra definitionen av fastighetsmäklare eller – såsom några remissinstanser har förespråkat – förbehålla en viss grupp av fastighetsmäklare rätten att använda denna titel. Det torde dock enligt regeringens mening vara av värde att särskilja de två typerna av registreringar genom att ge dem olika benämningar. Sålunda bör de fastighetsmäklare som registreras enligt gällande krav erhålla en registrering benämnd ”fullständig registrering”, medan de fastighetsmäklare som registreras för att förmedla enbart hyresrätter bör erhålla en begränsad registrering benämnd ”registrering för hyresförmedlare”. Därigenom görs en distinktion där benämningen på registreringen ger konsumenter viss ledning beträffande den enskilde fastighetsmäklarens behörighet.

Frågor om handhavande av registreringar, vilka krav som skall ställas för registrering, tillsyn m.m. kommer att behandlas i de kommande avsnitten. Detsamma gäller frågan om förutsättningarna att bedriva

ekonomiskt lönsam förmedlingsverksamhet och möjligheten att ta ut högre ersättning av de hyressökande.

5.3.2 Undantag från kravet på registrering

Regeringens förslag: Fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter skall inte behöva vara registrerade om de ägnar sig åt enbart

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
4. förmedling av hyresrätter till lokaler, eller
5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

Promemorians förslag: Överensstämmer i princip med regeringens förslag, med den skillnaden att promemorian inte innehåller något förslag till undantag för förmedling av hyresrätter till rum (se promemorian s. 28–31).

Remissinstanserna: Merparten av remissinstanserna har tillstyrkt förslaget eller inte haft något att invända mot det. *Stockholms tingsrätt* och *Fastighetsmäklarnämnden* har ansett att undantaget för förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid universitet eller högskola snarare borde grundas på att förmedlaren saknar vinstintresse. Enligt *Fastighetsmäklarnämnden* borde undantaget vidare kopplas till att förmedlaren är knuten till ett universitet eller en högskola. Nämnden har vidare påpekat att, om undantag görs för dem som förmedlar hyresrätter avsedda uteslutande för fritidsändamål, undantag bör göras också för sådan förmedling avseende korttidsboende som sker genom t.ex. turistbyråer. *Mäklarsamfundet* har ansett att kravet på registrering skall omfatta alla hyresförmedlare. *Bostad Direkt Stockholm AB* har motsatt sig att undantag görs för kommunal hyresförmedling och förmedling av studentbostäder.

Skälen för regeringens förslag: De fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter bör enligt vad som har angetts ovan under avsnitt 5.3.1 som huvudregel vara skyldiga att registrera sig. Frågan är då om det finns några verksamhetsområden som är eller torde vara att anse som yrkesmässig förmedling men där det framstår som motiverat att göra undantag från kravet på registrering.

Mäklarsamfundet har ansett att det inte bör göras några undantag alls, medan *Bostad Direkt Stockholm AB* har motsatt sig undantag för kommunal hyresförmedling och förmedling av studentbostäder.

Till en början kan konstateras att frågan om vad som är yrkesmässig förmedling ibland kan vara svår att besvara entydigt. Det gäller t.ex. kommunal bostadsförmedling. Begreppet yrkesmässig bostadsförmedling förekommer i bl.a. 65 a § hyreslagen där det föreskrivs att ersättning för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål får utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. Bestämmelsen tillämpas på såväl privat yrkesmässig förmedling som kommunal

förmedling av hyresrätter. Som konstateras i promemorian talar därför övervägande skäl för att kommunal bostadsförmedling faller in under begreppet ”yrkesmässig förmedling”.

När det gäller kommunal bostadsförmedling finns det emellertid redan former för insyn och kontroll. Regeringen anser mot den bakgrunden att det knappast skulle vara rimligt att ålägga tjänstemän som är anställda vid en kommunal bostadsförmedling en registreringsplikt. De förmedlare som ägnar sig åt enbart kommunal förmedling av hyresrätter bör därför uttryckligen undantas från kravet på registrering.

Det är numera inte ovanligt att den kommunala bostadsförmedlingen handhas av ett kommunalt bolag eller att verksamheten läggs ut på entreprenad. Kommunen har emellertid alltså huvudmannskapet och det yttersta ansvaret för verksamheten. Den form i vilken verksamheten bedrivs bör därför inte inverka på om en bostadsförmedling skall anses vara kommunal eller inte. Det avgörande bör vara om bostadsförmedlingen är en sådan kommunal tjänst som kommunen har beslutat att tillhandahålla kommuninvånarna efter vissa politiska riktlinjer och fastställda förmedlingsprinciper (jfr prop. 2000/2001:26 s. 19). Under förutsättning att så är fallet och att den enskilde förmedlaren inte dessutom ägnar sig åt sådan förmedlingsverksamhet som är registreringspliktig, bör undantaget gälla även den som på kommunens uppdrag handhar förmedling av hyresrätter.

Även gränsen mellan bostadsförmedling och uthyrning kan vara svår att dra. En fastighetsägare som själv anvisar sina lägenheter bedriver inte bostadsförmedling. Det är då i stället fråga om uthyrningsverksamhet. Ett exempel på sådan icke registreringspliktig uthyrningsverksamhet är när en stiftelse som äger och förvaltar studentbostäder hyr ut stiftelsens egna lägenheter. Det finns emellertid också, om än i relativt begränsad omfattning, verksamhet som avser anvisning av studentbostäder som verksamhetsutövaren inte äger. Sådan verksamhet, som även kan omfatta förmedling av andra typer av rum och lägenheter, torde ofta bygga på åtminstone i vissa delar ideellt arbete. Exempelvis förekommer det att studenter i universitetsstäder arbetar ideellt med förmedling av bostäder åt andra studenter. Det är dock inte uteslutet att verksamheten, även om någon förmedlingsersättning inte tas ut, kan ha inslag som gör att den är att betrakta som yrkesmässig. Det torde föra för långt att ställa upp krav på registrering för sådan verksamhet som inskränker sig till vederlagsfri förmedling av bostäder till studenter. Med hänsyn därtill delar regeringen promemorians bedömning att det bör göras ett uttryckligt undantag från kravet på registrering även för dessa hyresförmedlare.

I promemorian har en lämplig avgränsning ansetts vara att undanta sådan verksamhet som avser enbart förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid universitet eller högskola och för vilken någon ersättning inte tas ut av den hyressökande. *Stockholms tingsrätt* och *Fastighetsmäklarnämnden*, som inte har haft någon invändning mot undantaget som sådant, har dock menat att det snarare borde grundas på att förmedlaren saknar vinstintresse. Regeringen instämmer i att det är sådan förmedling till studenter som bedrivs utan vinstintresse som motiverar ett undantag. Begreppet vinstintresse är emellertid inte alldeles entydigt och kan ge upphov till tolkningssvårigheter. Om man, såsom föreslås i promemorian, i stället gör undantaget beroende av att ersättning

inte tas ut för förmedlingen, torde sådan verksamhet där det finns rena vinstintressen inte komma att omfattas av undantaget. *Fastighetsmäklarnämnden* har vidare menat att undantaget borde kopplas till att förmedlaren är knuten till ett universitet eller en högskola. Den som förmedlar hyresrätter till studenter utan att ta ut ersättning för det torde i allmänhet ha någon form av anknytning till ett universitet eller en högskola. Regeringen anser dock inte att en sådan koppling skall vara nödvändig för att en hyresförmedlare skall kunna omfattas av undantaget från kravet på registrering. Regeringen ansluter sig således till promemorians förslag beträffande hur undantaget bör utformas.

Vid förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål får, som ovan har nämnts, ersättning för förmedlingen tas ut endast enligt de grunder som föreskrivs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. Om en bostad förmedlas för fritidsändamål, finns det däremot inte någon motsvarande begränsning i rätten att ta ut förmedlingsersättning. Det kan exempelvis vara fråga om den typen av förmedling av rum och fritidslägenheter som turistbyråer ägnar sig åt. I dessa fall är det regelmässigt fråga om yrkesmässig förmedling. Den hyressökandes skyddsbehov kan dock inte anses lika starkt som vid förmedling av bostad för permanentboende. Beträffande dessa förmedlare torde det därför enligt regeringens mening inte vara nödvändigt att kräva att de skall uppfylla de villkor som en registrering med nödvändighet måste vara förenad med. Det bör därför göras undantag från kravet på registrering även för de hyresförmedlare som förmedlar enbart hyresrätter avsedda uteslutande för fritidsändamål.

Inte heller när det gäller hyresrätter till lokaler finns det någon begränsning av rätten att begära eller träffa avtal om förmedlingsersättning. I dessa fall riktar sig förmedlingsverksamheten i regel till näringsidkare eller andra juridiska personer. Vid denna typ av förmedling finns det inga boendesociala aspekter att ta hänsyn till och inte heller några konsumentskyddshänsyn att beakta. Det är mot den bakgrunden regeringens uppfattning att det bör göras undantag från registreringskravet även för sådana hyresförmedlare som förmedlar enbart hyresrätter till lokaler.

Fastighetsmäklarnämnden har menat att undantag bör göras även för sådan förmedling avseende korttidsboende som sker genom t.ex. turistbyråer. Härmed torde avses förmedling av rum för övernattningsnågon eller några enstaka nätter, utan att det nödvändigtvis är för fritidsändamål. Det synes rimligt att även de som förmedlar hyresrätter för boende av sådan tillfällig karaktär undantas från kravet på registrering. Regeringen anser mot den bakgrunden att det i lagen bör tas in ett undantag för den ägnar sig åt förmedling av rum avsedda för uthyrning under högst två veckor.

5.3.3 Förutsättningarna för registrering

<p>Regeringens förslag: Den som avser att förmedla enbart hyresrätter skall för att kunna bli registrerad som fastighetsmäklare uppfylla</p>

samma villkor som i fastighetsmäklarlagen ställs på övriga fastighetsmäklare.

Regeringens bedömning: Vid den närmare utformningen av kraven bör emellertid dessa i vissa avseenden ställas lägre än vad som gäller för övriga fastighetsmäklare.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag. I promemorian föreslås beträffande den närmare utformningen av kraven att det skall vara tillräckligt med en försäkring som täcker en skadeståndsskyldighet intill 150 000 kronor för varje skadefall. Det föreslås vidare att det skall vara tillräckligt med genomgången handledd praktik och att det alltså inte skall krävas viss teoretisk utbildning. Slutligen föreslås i promemorian att det skall ankomma på registrerings- och tillsynsmyndigheten att närmare utforma innehållet i kravet på utbildning (se promemorian s. 31–35).

Remissinstanserna: Merparten av remissinstanserna har tillstyrkt promemorians förslag eller inte haft någon invändning mot dem. *Fastighetsmäklarnämnden* och *Mäklarsamfundet* har ansett att den föreslagna nivån för ansvarsförsäkringen är alltför låg. *Försäkringsförbundet* har framfört samma uppfattning samt vidare menat att det saknas en analys av förutsättningarna för och branschens intresse för att meddela försäkring för hyresförmedlare liksom av vilka skador som kan uppkomma till följd av ett felaktigt agerande från en hyresförmedlare. Enligt *Försäkringsförbundet* bör det i stället för obligatorisk ansvarsförsäkring krävas att hyresförmedlaren ställer någon form av ekonomisk garanti för att få verka som hyresförmedlare. *Bostad Direkt Stockholm AB* har ansett att man, innan det fastställs huruvida det över huvud taget är lämpligt med ansvarsförsäkring vid andrahandsförmedling, bör utreda vad en sådan försäkring skall täcka. *Mäklarsamfundet* har ansett att det även för hyresförmedlare bör krävas någon form av teoretisk utbildning.

Skälen för regeringens förslag och bedömning: För att en fastighetsmäklare skall registreras som mäklare krävs i dag att han eller hon

- inte är underårig, försatt i konkurs eller underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt föräldrabalken,
- har försäkring för täckande av eventuella skadeståndsanspråk,
- har tillfredsställande utbildning,
- har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, och
- är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Riksdagens lagutskott har i ett av riksdagen godkänt betänkande (1997/98:LU 15) Utvärdering av fastighetsmäklarlagen m.m. uttalat att det knappast finns några sakliga skäl för att ställa de relativt omfattande krav som följer av fastighetsmäklarlagen på den som förmedlar enbart hyresrätter. Även Boendesociala beredningen har kommit fram till att det inte finns några tungt vägande skäl för att yrkesmässiga bostadsförmedlare bör omfattas av samtliga krav som ställs på fastighetsmäklare (jfr SOU 1999:71 s. 55).

Grundläggande krav

Grundläggande krav som regeringen bedömer som självklara att ställa även på den som förmedlar enbart hyresrätter är att han eller hon inte är underårig, försatt i konkurs eller underkastad näringsförbud och att han eller hon inte heller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken. Det är också rimligt att kräva att den sökande avser att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, om än med den begränsningen att han eller hon avser att förmedla enbart hyresrätter.

Utbildning

För att bli registrerad som fastighetsmäklare krävs enligt fastighetsmäklarlagen att sökanden har tillfredsställande utbildning. Kravet på utbildning, som preciseras i fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) och i Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 1998:2), omfattar såväl teoretisk utbildning från universitet eller högskola som praktik. Från och med år 1999 krävs examina om minst 80 högskolepoäng och dessutom minst tio veckors handledd praktik hos en registrerad mäklare.

Regeringen anser att även fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter bör uppfylla det grundläggande kravet i fastighetsmäklarlagen på tillfredsställande utbildning. Tillfredsställande utbildning bör alltså vara ett villkor för registrering även för detta slag av fastighetsmäklare. Det synes dock, såsom anges i promemorian, rimligt att kraven på vad som skall anses vara tillfredsställande utbildning ställs avsevärt lägre för dessa fastighetsmäklare jämfört med vad som gäller för övriga fastighetsmäklare. Exempelvis skulle det föra för långt att ställa krav på utbildning från universitet eller högskola. Hur kraven närmare bör vara utformade bör lämpligen regleras i fastighetsmäklarförordningen. Regeringen avser därför att i senare sammanhang återkomma med förordningsändringar i detta avseende.

Försäkring

Vidare krävs enligt fastighetsmäklarlagen att en registrerad fastighetsmäklare har en försäkring för den skadeståndsskyldighet som kan drabba honom eller henne om han eller hon åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen. Kravet på försäkring preciseras i 11 § fastighetsmäklarförordningen. Där anges bl.a. att den försäkring som en registrerad fastighetsmäklare är skyldig att teckna skall täcka en skadeståndsskyldighet intill 1 500 000 kronor för varje skadefall. Detta försäkringskydd är ett viktigt inslag i det konsumentskydd som fastighetsmäklarlagen är avsedd att ge.

I promemorian konstateras att vid förmedling av hyresrätter är tänkbara skadeståndskrav sannolikt av en helt annan och mindre omfattning än vad som kan bli fallet vid förmedling av t.ex. bostadsrätter och egna hem. Som exempel på kostnader som kan uppkomma till följd av en hyresförmedlares agerande nämns kostnader för dubbelboende, flyttkostnader och magasinering av möbler (se Ds 2002:37 s. 33 f.).

Ett par remissinstanser har efterlyst en mer ingående analys i denna del. Regeringen kan för sin del konstatera att bestämmelserna i 11–17 §§

och 19 § fastighetsmäklarlagen om fastighetsmäklarens uppdrag redan i dag gäller i tillämpliga delar för hyresförmedlare. Ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av dessa skyldigheter kan enligt 20 § fastighetsmäklarlagen innebära att hyresförmedlaren blir skadeståndsskyldig. Som *Försäkringsförbundet* har konstaterat torde orsakerna till att en hyresförmedlare kan bli skadeståndsskyldig vara många. Så som har angetts i förarbetena till fastighetsmäklarlagen är det dock inte möjligt att göra någon fullständig genomgång av sådana situationer (se prop. 1983/84:16 s. 42). Detta måste med nödvändighet överlämnas till rättspraxis. Genom Fastighetsmäklarnämndens praxis beträffande god fastighetsmäklarsed torde det också så småningom komma att utarbetas riktlinjer för vad som i skilda avseenden åligger en hyresförmedlare och om den aktsamhet som han eller hon bör iaktta.

Enligt regeringens mening står det alltså klart att också förmedling av hyresrätter kan ge upphov till olika slag av skador och krav på skadestånd. Från konsumentskyddssynpunkt skulle det därför vara en fördel om förmedlaren har en ansvarsförsäkring. Att en sådan försäkring finns torde också vara av betydelse för den kvalitetsstämpel som registreringen är avsedd att innebära.

Försäkringsförbundet har uttalat att en försäkring för hyresförmedlare sannolikt inte kommer att få någon omfattande efterfrågan och att det av den anledningen är tveksamt om det finns ekonomi i att utveckla och tillhandahålla en sådan försäkringslösning. Förbundet har därför förordat att det ställs krav på att hyresförmedlaren ställer någon form av ekonomisk garanti för att få verka som hyresförmedlare och har framhållit att försäkring kan vara ett av flera alternativ i det sammanhanget.

Enligt regeringens bedömning kan det antas att de ansvarsförsäkringar som i dag förekommer på marknaden, med vissa justeringar, kommer att kunna användas även för dem som ansöker om registrering som hyresförmedlare. Det bör därvid framhållas att de föreslagna reglerna om att hyresförmedlare skall vara registrerade inte innebär att försäkringsersättning kan utgå för annan typ av skada än sådan som en registrerad fastighetsmäklare redan i dag kan bli skyldig att ersätta.

Om det skulle visa sig att en hyresförmedlare får svårt att teckna ansvarsförsäkring på rimliga villkor, avser regeringen dock att ta upp frågan om alternativ till ansvarsförsäkring till övervägande.

Regeringen anser alltså att det bör vara en förutsättning för registrering att hyresförmedlaren har tecknat en ansvarsförsäkring för den skadeståndsskyldighet som kan drabba honom eller henne. Det är naturligtvis viktigt att ansvarssumman för en sådan obligatorisk försäkring bestäms till ett från olika synvinklar rimligt belopp. Bland annat måste denna kunna balanseras mot den möjlighet till ersättning som en hyresförmedlare har att ta ut för sitt uppdrag. Regeringen avser att i senare sammanhang återkomma med förordningsändringar i nu aktuella avseenden.

Redbarhet och lämplighet

Enligt 1984 års fastighetsmäklarlag krävdes för registrering att sökanden, förutom att han eller hon skulle uppfylla vissa formella krav, också i övrigt bedömdes lämplig som fastighetsmäklare. I motiven till bestäm-

melsen sades att mäklaren borde vara en redbar och seriös yrkesutövare. Samtidigt angavs det att ansökningar om registrering borde avslås endast i mera flagranta fall och att återkallelser av registreringar borde kunna tillgripas endast i fall då mäklarens bristande lämplighet var starkt uttalad (prop. 1983/84:16 s. 10 och 32 f.). Vid tillkomsten av den nu gällande fastighetsmäklarlagen ansågs det att det fanns skäl att ställa högre krav på den sökandes allmänna lämplighet än tidigare. Detta gjordes genom att ett uttryckligt redbarhetsrekvisit togs in i lagen. Enligt förarbetena borde 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, borde utgångspunkten vara att registrering skall medges endast om det vid en samlad bedömning av omständigheterna i ärendet finns skäl att utgå ifrån att sökanden är lämplig att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare (prop. 1994/95:14 s. 35).

Enligt regeringens mening är det naturligt att det också för fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter gäller ett allmänt krav på redbarhet och lämplighet. Registreringsmyndigheten bör alltså, innan den registrerar någon som hyresförmedlare, göra en lämplighetsprövning motsvarande den som sker vid registrering av andra fastighetsmäklare. Utan en sådan prövning skulle en registrerad hyresförmedlare inte få den avsedda kvalitetsstämpeln. Det övergripande syftet med prövningen bör vara att i omsorg om de hyressökande verka för en i olika avseenden god standard inom kåren av hyresförmedlare. Om en registrerad hyresförmedlare senare visar sig inte uppfylla detta lämplighetskrav, bör han eller hon – på samma sätt som andra fastighetsmäklare – kunna bli föremål för disciplinära åtgärder från registreringsmyndighetens sida, i sista hand återkallelse av registrering. Det nu sagda kräver dock inga särskilda lagändringar.

5.3.4 Tillsyn

Regeringens förslag: Fastighetsmäklarnämnden skall ha hand om registrering och tillsyn även av de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Nämnden skall ansvara för att även dessa fastighetsmäklare iakttar sina skyldigheter enligt lagen. I sin tillsynsverksamhet skall nämnden ha rätt att granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till fastighetsmäklarens verksamhet. Liksom övriga fastighetsmäklare skall en fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter vara skyldig att lämna nämnden de uppgifter som behövs för tillsynen.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 36–38).

Remissinstanserna: Förslaget har tillstyrkts eller lämnats utan invändning av de remissinstanser som har yttrat sig i frågan.

Skälen för regeringens förslag: Fastighetsmäklarnämnden inrättades i samband med att den nu gällande fastighetsmäklarlagen trädde i kraft 1995. Nämnden är central förvaltningsmyndighet för registrering och tillsyn över fastighetsmäklare. Enligt förordningen (1998:1808) med

instruktion för Fastighetsmäklarnämnden består nämnden av en ordförande och en vice ordförande samt högst sex andra ledamöter. Ordföranden och vice ordföranden skall vara jurister och ha domarerfarenhet. Nämndens huvudsakliga uppgifter är att sköta registreringen av fastighetsmäklare, utöva tillsyn över de registrerade mäklarna och sprida information om god fastighetsmäklarsed (jfr SOU 1999:35 s. 31).

Såsom anförs i promemorian och som också Boendesociala beredningen har påpekat kan man uppskatta de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter till en antalsmässigt ganska begränsad grupp. Redan av den anledningen är det inte ett rimligt alternativ att bygga upp en ny verksamhet för registrering och tillsyn av dessa fastighetsmäklare. Kriterierna för att en hyresförmedlare skall kunna bli registrerad kommer i flera avseenden att vara desamma som de som gäller för övriga fastighetsmäklare. En samlad tillsyn över samtliga fastighetsmäklare torde dessutom skapa de bästa förutsättningarna för kompetent bemanning och kontinuitet i verksamheten. Den tillsynsorganisation som redan finns för fastighetsmäklare, dvs. Fastighetsmäklarnämnden, bör mot denna bakgrund handha registrerings- och tillsynsfrågor även vad avser fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter.

Själva tillsynen av fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter kommer av naturliga skäl att i olika avseenden skilja sig från tillsynen av övriga fastighetsmäklare. Detta bör emellertid inte hindra att de rutiner som har tillskapats för den nuvarande registrerings- och tillsynsverksamheten åtminstone i huvudsak kan användas även avseende dessa fastighetsmäklare.

Det är naturligtvis angeläget att tillsynen kan bedrivas effektivt. För att det inte skall finnas någon risk för att tillsynsärenden fördröjs genom att fastighetsmäklaren vägrar lämna upplysningar bör därför även denna grupp av fastighetsmäklare enligt lag vara skyldig att lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Vidare bör nämnden, i likhet med vad som gäller i fråga om övriga fastighetsmäklare, vara garanterad tillgång till det material som finns hos fastighetsmäklaren och som har betydelse för utövandet av tillsynen. Det kan t.ex. vara fråga om akter i förmedlingsärenden samt bokföring. Om en registrerad fastighetsmäklare åsidosätter sin skyldighet att medge granskning eller att lämna uppgifter för tillsynen, kan det föranleda avregistrering (jfr prop. 1994/95:14 s. 27). Detsamma bör gälla registrerade fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Detta kräver dock inga lagändringar utan blir utan vidare följden av att också denna grupp av fastighetsmäklare ställs under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn.

5.3.5 Straffansvar för oregistrerad bostadsförmedlare

Regeringens förslag: Den som yrkesmässigt bedriver registreringspliktig hyresförmedling utan att vara registrerad skall kunna dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. Detsamma skall gälla den vars registrering avser endast förmedling av hyresrätter men som trots det förmedlar andra objekt som omfattas av fastighetsmäklarlagen.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 38 och 39).

Remissinstanserna: Förslaget har tillstyrkts eller lämnats utan invändning av de flesta remissinstanserna. *Ekobrottsmyndigheten* har dock framhållit vikten av att man överväger om kompletterande eller alternativa sanktioner står till buds. *Allmänna reklamationsnämnden* har uttalat att, om förslagen i promemorian genomförs, det bör införas verkningsfulla sanktioner mot oregistrerade hyresförmedlare och att straffmaximum enligt 10 § fastighetsmäklarlagen ter sig otillräckligt. Vidare har Allmänna reklamationsnämnden uttalat att det i många fall torde komma att bli svårt att avgöra om det är straffbestämmelsen i 65 a § hyreslagen eller den i 10 § fastighetsmäklarlagen som skall tillämpas och att det är angeläget att sådana oklarheter undanröjs. *Fastighetsmäklarnämnden* har framhållit att straffbestämmelsen i 65 a § hyreslagen bör ses över.

Skälen för regeringens förslag: Enligt fastighetsmäklarlagen kan den som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som i lagen föreskrivs om registrering dömas till böter eller fängelse i högst sex månader (10 §). I förarbetena till straffbestämmelsen uttalas bl.a. att de mäklare som väljer att förmedla fastigheter utan att bry sig om registreringsplikten troligen i stort sett kan inordnas i gruppen oseriösa. Vidare konstateras att det – med tanke på de risker som dessa mäklare utsätter sina kunder för, t.ex. genom att vara utan ansvarsförsäkring – finns skäl att se allvarligt på oregistrerade mäklares verksamhet (prop. 1994/95:14 s. 29 f.).

Eftersom de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter enligt gällande bestämmelser inte är skyldiga att vara registrerade, blir det i dag aldrig aktuellt att tillämpa straffbestämmelsen på dem. Införandet av en registreringsplikt även för fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter kommer emellertid att medföra att straffbestämmelsen träffar också dem. Regeringen menar att de ovan nämnda förarbetsuttalandena till stor del är relevanta även beträffande hyresförmedlare. Och även om de ekonomiska skadorna för enskilda inte kan bli lika stora som vid förmedling av egnahem och bostadsrätter kan de ändå bli kännbara. Också av boendesociala skäl finns det anledning att se allvarligt på oregistrerade hyresförmedlares verksamhet.

Ekobrottsmyndigheten har framhållit vikten av att man överväger om kompletterande eller alternativa sanktioner står till buds. Som konstateras i promemorian torde det dock vara svårt att finna någon annan ändamålsenlig och effektiv sanktion mot den som bedriver hyresförmedling utan att vara registrerad. Eftersom oregistrerade mäklare inte står under tillsyn, torde t.ex. vitesbestämmelser knappast vara ett ändamålsenligt alternativ. Detta hindrar naturligtvis inte att man i annat lämpligt sammanhang, exempelvis vid den planerade utvärderingen av fastighetsmäklarlagen, också ser över sanktionssystemet för fastighetsmäklare.

Regeringen förordar därför att den nuvarande straffbestämmelsen i 10 § fastighetsmäklarlagen får omfatta även den som yrkesmässigt förmedlar hyresrätter utan att vara registrerad. Detta fordrar dock inte någon lagändring (jfr 2 § fastighetsmäklarlagen).

Ovan har föreslagits att det skall finnas två typer av registreringar, en för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter och en för

övriga fastighetsmäklare. Regeringen delar bedömningen i promemorian att det är naturligt att också en mäklare, vars registrering omfattar endast förmedling av hyresrätter, men som överskrider den behörighet som denna registrering ger och förmedlar även andra objekt bör kunna dömas till ansvar enligt straffbestämmelsen. Inte heller detta fordrar någon lagändring.

Allmänna reklamationsnämnden har ifrågasatt om straffskalan i 10 § fastighetsmäklarlagen, dvs. böter eller fängelse i högst sex månader, är tillräckligt verkningsfull mot oregistrerade hyresförmedlare. Att i detta sammanhang införa mer långtgående sanktioner bedömer dock regeringen som mindre lämpligt. Det bör i så fall ske i ett större sammanhang, där också straffansvaret för övriga fastighetsmäklare prövas. Också den av *Fastighetsmäklarnämnden* efterfrågade översynen av straffbestämmelsen i 65 a § hyreslagen bör göras i annat större sammanhang.

Enligt *Allmänna reklamationsnämnden* kan det i många fall vara svårt att avgöra om det är straffbestämmelsen i 65 a § hyreslagen eller den i 10 § fastighetsmäklarlagen som skall tillämpas. Regeringen kan för sin del konstatera att dessa straffbestämmelser tar sikte på två olika slag av handlingar. Enligt 65 a § hyreslagen är det straffbart att ta ut otillåten ersättning för förmedling av en hyresrätt. Straffansvar kan komma i fråga oavsett om förmedlaren är registrerad enligt fastighetsmäklarlagen eller ej. Enligt regeringens förslag till ny lydelse av fastighetsmäklarlagen kommer det att bli straffbart att förmedla hyresrätter utan att vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Om en registreringspliktig hyresförmedlare förmedlar hyresrätter utan att vara registrerad och därtill tar ut otillåtna avgifter för det, kan han eller hon således dömas till ansvar för brott mot båda dessa bestämmelser. Och även om brottet mot 65 a § hyreslagen bedöms som grovt, exempelvis därför att verksamheten har bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning, utesluter det inte en samtidig tillämpning av 10 § fastighetsmäklarlagen. Något lagstiftningsbehov föreligger inte i denna fråga.

5.3.6 Kostnader för registrering och tillsyn

Regeringens bedömning: De fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter bör, i likhet med andra registreringspliktiga fastighetsmäklare, dels betala en ansökningsavgift när de ansöker om registrering dels betala årliga avgifter.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens bedömning (se promemorian s. 39 och 40).

Remissinstanserna: De remissinstanser som har uttalat sig i frågan har tillstyrkt promemorians förslag eller lämnat det utan invändning.

Skälen för regeringens bedömning: I dag gäller att fastighetsmäklare som ansöker om registrering skall betala en ansökningsavgift. Avgiften tas ut enligt avgiftsförordningen (1992:191) och är för närvarande 1 500 kronor. Vidare skall den som är registrerad som fastighetsmäklare från och med kalenderåret efter registreringsåret betala en årlig avgift. Denna uppgår för närvarande till 1 700 kronor. Fastighetsmäklarnämndens verk-

samhet finansieras med anslag via statsbudgeten men är indirekt finansierad genom dessa avgifter. För nämnden gäller i princip full kostnadstäckning.

Enligt uppgift från Fastighetsmäklarnämnden finns det ca 4 500 mäklare registrerade hos nämnden. Boendesociala beredningen har bedömt att en registrering också av dem som yrkesmässigt förmedlar hyresrätter kommer att öka antalet registrerade endast marginellt. Den tillkommande gruppen fastighetsmäklare torde därför inte kräva några mer betydande investeringar eller någon ny kompetens hos nämnden (SOU 1999:71 s. 58).

Utgångspunkten är, vilket framgår av avsnitt 5.3.3, att nuvarande registrerings- och tillsynsrutiner skall kunna tillämpas även beträffande de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Såsom anförs i promemorian, och som även har konstaterats av Boendesociala beredningen, bör kostnaderna för registrering och tillsyn beräknat per mäklare inte behöva bli större än för de redan registrerade mäklarna. Ett uttag av avgifter som motsvarar Fastighetsmäklarnämndens kostnader torde därmed vara möjligt även för den nya verksamheten.

Regeringen anser mot denna bakgrund att de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter skall betala en ansökningsavgift på samma sätt och med samma belopp som övriga fastighetsmäklare. Efter registrering bör de betala en årlig avgift i likhet med vad som gäller för övriga fastighetsmäklare.

5.4 Ersättning vid bostadsförmedling

Regeringens bedömning: Nivån på den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling bör höjas.

Promemorians förslag: I promemorian föreslås att sådan ersättning för förmedling av bostadslägenhet som får uppbäras vid yrkesmässig bostadsförmedling inte längre skall utgå enligt taxa fastställd av Kammarkollegiet utan regleras i förordning. Ersättning skall enligt förslaget få tas ut endast om förmedlingen leder till att ett hyresavtal träffas. Vidare föreslås att ersättningen skall få vara högst 3 000 kronor för förmedling av en omöblerad eller möblerad lägenhet i en- eller flerfamiljshus och högst 1 000 kronor för förmedling av ett möblerat eller omöblerat rum (se promemorian s. 41–46).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt promemorians förslag eller inte haft några invändningar mot dem. *Fastighetsmäklarnämnden*, *Mäklarsamfundet* och *Bostad Direkt Stockholm AB* har ansett att taxan helt bör slopas och att det i stället bör införas fri prisättning. *Kungliga tekniska högskolan*, *KTH* har menat att det är tveksamt om de föreslagna höjningarna är tillräckliga och har ansett att frågan bör göras till föremål för en fördjupad studie. Även *Stockholms kommun* har menat att de föreslagna höjningarna inte torde vara tillräckliga och att även privata hyresförmedlare bör tillåtas att ta ut köavgifter. *Fastighetsägarna Sverige* har ansett att man bör överväga tillåtandet av ytterligare serviceavgifter. *Bostad Direkt Stockholm AB* har ansett att det bör vara tillåtet att ta ut även registreringsavgifter.

Skälen för regeringens bedömning: En förutsättning för en seriös och väl fungerande bostadsförmedlingsverksamhet är att det finns goda förutsättningar att driva sådan verksamhet med rimligt ekonomiskt utbyte.

Av Boendesociala beredningens beskrivning av seriös förmedlingsverksamhet framgår att det ofta förekommer att den maximala förmedlingstaxan överskrids eller att andra, otillåtna, avgifter öppets tas ut. Som beredningen har framhållit finns det flera tänkbara förklaringar till att höga avgifter tas ut och också tycks accepteras. En förklaring kan vara att regleringen av avgifter är okänd, både för förmedlare och sökande. En annan förklaring kan vara att den maximala taxan faktiskt inte täcker kostnaderna för tjänsten och att den sökande upplever sig inte ha något annat val än att betala vad som begärs (jfr SOU 1999:71 s. 60).

Det har i olika sammanhang framförts att den maximala förmedlingstaxa som får tas ut är så låg att det inte går att bedriva en seriös verksamhet med någon lönsamhet. Exempelvis menar företrädare för fastighetsmäklarbranschen att hyresförmedling av den anledningen är en ointressant verksamhet för de etablerade mäklarna (se t.ex. SOU 1999:71 s. 60).

Finns det då anledning att tillåta högre ersättningsuttag än i dag eller rentav att – som några remissinstanser har förespråkat – tillåta fri prissättning?

Enligt regeringens mening skulle en avveckling av systemet med maximibelopp kunna medföra att den starka efterfrågan på hyresrätter på vissa marknader driver upp ersättningsnivåerna, vilket skulle kunna urholka grundprincipen om att en hyresrätt inte skall kosta pengar utöver hyran. Detta talar starkt mot införandet av en fri prissättning. Förmedlingsersättningen bör därför, liksom hittills, på något sätt vara begränsad.

I promemorian diskuteras olika tänkbara typer av avgifter liksom frågan om det bör vara möjligt att ta ut en högre förmedlingsersättning än vad som i dag tillåts. Enligt promemorian talar övervägande skäl för att ersättningen liksom hittills bör vara konstruerad som en ersättning för varje förmedlat förmedlingsobjekt och att den ersättning som får tas ut även fortsättningsvis bör vara bestämd till ett högsta tillåtna belopp angivet i kronor. Det konstateras emellertid att detta belopp bör vara högre än vad som i dag gäller (Ds 2002:37 s. 42 f.). De flesta remissinstanser har delat denna bedömning, dock att några remissinstanser har menat att man bör tillåta även andra typer av avgifter.

Också regeringen anser att det finns anledning att tillåta något högre ersättning än i dag. I denna lagrådsremiss föreslås att de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter skall registrera sig hos Fastighetsmäklarnämnden. Registreringen kommer att innebära vissa kostnader för hyresförmedlaren. Genom registreringen ställs hyresförmedlaren under nämndens tillsyn. Därigenom kommer det att finnas en viss öppenhet och insyn i förmedlingsverksamheten. Riskerna för missbruk av ersättningssystemet bör därför vara begränsade.

Regeringen konstaterar att ersättningen bör vara av sådan storlek att det finns goda förutsättningar att bedriva en seriös och väl fungerande bostadsförmedlingsverksamhet med rimligt ekonomiskt utbyte. Det måste finnas möjlighet att få verksamheten att gå runt lagligt. Samtidigt

är det förstås viktigt att den enskilde hyressökande skyddas mot oskäligen ersättningsuttag. Det är angeläget att dessa intressen vägs mot varandra på ett rimligt sätt när man tar ställning till vilken ytterligare ersättning som bör tillåtas.

Efter det att riksdagen har tagit ställning till de nu aktuella lagförslagen avser regeringen att genom förordningsändringar höja nivån på den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Liksom tidigare bör rätten att ta ut ersättning vid bostadsförmedling vara knuten till en faktiskt genomförd förmedling.

6 Ikraftträdande och övergångsfrågor

De föreslagna lagändringarna bör träda i kraft den 1 oktober 2003.

Med nödvändighet kommer det att ta en viss tid innan Fastighetsmäklarnämnden har behandlat alla ansökningar om registrering från de mäklare som i dag är verksamma med förmedling av enbart hyresrätter. Dessa fastighetsmäklare måste ha möjlighet att bedriva sin verksamhet under denna tid. Vidare bör mäklarna ha en viss tid på sig efter lagens ikraftträdande för att ansöka om registrering. Det bör mot den bakgrunden vara tillräckligt att ansökan om registrering görs inom sex månader efter lagens ikraftträdande. Har ansökan gjorts inom denna tid, bör verksamheten få drivas vidare i avvaktan på att Fastighetsmäklarnämndens beslut med anledning av ansökan har vunnit laga kraft. Detta förutsätter en särskild övergångsbestämmelse.

En övergångsbestämmelse behövs också beträffande de fastighetsmäklare som vid lagens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter men som inte har genomgått den föreskrivna utbildningen som skall krävas för registrering. En sådan mäklare bör trots det kunna registreras under förutsättning att han eller hon har minst ett års erfarenhet av förmedling av hyresrätter till bostadslägenheter.

En fastighetsmäklare, som vid ikraftträdandet bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och som inte får sin ansökan om registrering beviljad, bör få en viss tid på sig för att avveckla sådan förmedlingsverksamhet som är registreringspliktig. Han eller hon bör därför under tre månader efter det att Fastighetsmäklarnämndens beslut vann laga kraft få fullfölja de förmedlingsuppdrag som har lämnats före det att nämndens beslut vann laga kraft.

7 Kostnader m.m.

Den föreslagna bestämmelsen om registrering av hyresförmedlare innebär att det kommer att ställas nya krav på utbildning och ansvarsförsäkring på dem som bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter. En registrerad hyresförmedlare kommer att stå under tillsyn av Fastighetsmäklarnämnden, vilket kommer att vara förenat med vissa kostnader för förmedlaren i form av ansökningsavgift och årliga avgifter. Regeringen har emellertid förutskickat förordningsändringar som kom-

mer att innebära att hyresförmedlare ges rätt att ta ut en högre ersättning för sitt arbete än vad som i dag är tillåtet.

Även om fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter redan enligt gällande bestämmelser kan ansöka om registrering hos Fastighetsmäklarnämnden, torde detta i praktiken vara mycket ovanligt, om det över huvud taget förekommer. Förslagen i lagrådsremissen innebär därför ökade arbetsuppgifter för Fastighetsmäklarnämnden genom att nämnden skall ha ansvar för registrering och tillsyn också av denna tillkommande grupp av fastighetsmäklare.

Som har angetts i avsnitt 5.3.6 är Fastighetsmäklarnämnden i dag anslagsfinansierad över statsbudgeten. Nämnden förutsätts i princip få full kostnadstäckning genom de avgifter som fastighetsmäklarna betalar. Den tillkommande gruppen fastighetsmäklare kommer dock sannolikt att vara relativt begränsad. Nuvarande registrerings- och tillsynsrutiner bör i princip kunna tillämpas även beträffande de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Därigenom blir kostnaden för registrering och tillsyn, beräknad per mäklare, densamma som för redan registrerade mäklare.

Mot denna bakgrund torde ett uttag av avgifter som motsvarar Fastighetsmäklarnämndens kostnader vara lämpligt även för den tillkommande verksamheten. Fastighetsmäklarnämnden bör även fortsättningsvis anslagsfinansieras över statsbudgeten i enlighet med nuvarande princip för full kostnadstäckning. Därutöver bör nämnden tillföras ett engångsbelopp om 400 000 kronor för ökade initiala kostnader för t.ex. information till mäklare och utbildning till nämndens personal i samband med de nya reglernas ikraftträdande samt för uppbyggandet av ett separat registreringssystem. Detta engångsbelopp skall finansieras genom omfördelning av medel från utgiftsområde 18.

8 Författningskommentar

Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400)

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 § *första–tredje styckena* 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.

(Jfr 2 § i promemorians förslag.)

I paragrafen anges bl.a. vilka bestämmelser i fastighetsmäklarlagen som inte skall tillämpas vid förmedling av hyresrätt. Ändringen är föranledd av att det i 21 § har lagts till ett nytt fjärde stycke som tar sikte på ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

5 §

Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

Vad som sägs i första stycket gäller inte advokater och inte heller sådana fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart

- 1. kommunal förmedling av hyresrätter,*
- 2. vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola,*
- 3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,*
- 4. förmedling av hyresrätter till lokaler, eller*
- 5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.*

En registrering skall avse antingen yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § (fullständig registrering) eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare).

Närmare bestämmelser om Fastighetsmäklarnämnden meddelas av regeringen.

(Jfr 5 § i promemorians förslag.)

I paragrafen fastslås registreringskyldigheten för fastighetsmäklare samt anges undantagen från denna skyldighet. Regeringens överväganden har redovisats i avsnitten 5.3.1 och 5.3.2.

I första stycket slås fast att fastighetsmäklare är skyldiga att vara registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden. Detta är ingen förändring i förhållande till vad som gäller i dag. Det som är nytt är att de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter inte längre är undantagna från registreringsplikten. Även sådana fastighetsmäklare är alltså, enligt huvudregeln, skyldiga att vara registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden.

I andra stycket, som är nytt, anges undantagen från registreringskyldigheten. Först undantas advokater. Detta är ingen förändring i förhållande till vad som i dag framgår av första stycket. Därefter följer ytterligare fem undantag. Samtliga dessa tar sikte på förmedling av hyresrätter.

Av punkten 1 framgår att en fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart kommunal förmedling av hyresrätter inte behöver vara registrerad. Bestämmelsen får framför allt betydelse för den som är anställd av en kommun för att handha kommunens bostadsförmedling. I de fall den kommunala bostadsförmedlingen handhas av ett kommunalt bolag eller har lagts ut på entreprenad gäller samma undantag från kravet på registrering för handläggarna i fråga under förutsättning att bostadsförmedlingen är en sådan kommunal tjänst som kommunen har beslutat att tillhandahålla kommuninvånarna. Undantaget förutsätter vidare att förmedlaren inte utöver den kommunala förmedlingen ägnar sig åt annan hyresförmedling som är registreringspliktig.

Genom punkten 2 undantas de fastighetsmäklare som utan kostnad förmedlar hyresrätter enbart till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola. Undantaget är tillämpligt oberoende av om verksamheten omfattar endast sådana bostäder som är särskilt avsedda för studenter eller om det förekommer förmedling även av andra hyresrätter. För att vara undantagen från registreringsplikten krävs dock att förmedlingen uteslutande sker till personer som är inskrivna vid ett

universitet eller en högskola och att någon förmedlingsersättning inte tas ut.

I *punkten 3* görs undantag från kravet på registrering för sådana fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av enbart hyresrätter för fritidsändamål. Detta undantag har en motsvarighet i 65 a § hyreslagen. Av den paragrafen framgår nämligen att förbudet mot att uppbära ersättning vid förmedling av hyresrätt inte gäller vid anvisning av bostadslägenhet för fritidsändamål. I den mån en person ägnar sig uteslutande åt sådan förmedling av bostäder för fritidsändamål som åsyftas i den nämnda bestämmelsen, är han eller hon också undantagen från kravet på registrering.

I *punkten 4* görs undantag för de fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart förmedling av hyresrätter till lokaler. Även detta undantag kan sägas ha en motsvarighet i 65 a § hyreslagen, eftersom förbudet mot att uppbära ersättning vid förmedling av hyresrätt gäller endast vid förmedling av bostadslägenheter.

Slutligen görs i *punkten 5* undantag för sådana fastighetsmäklare som förmedlar hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor. Det skall alltså vara fråga om ett boende av väsentligen samma tillfälliga karaktär som ett fritidsboende. Undantaget gäller endast för förmedling av rum. Om fastighetsmäklaren även förmedlar lägenheter för korttidsboende, krävs att mäklaren är registrerad. Undantaget gäller endast förmedling av rum ”där hyrestiden uppgår till högst två veckor”. Det innebär motsatsvis att en icke registrerad förmedlare inte får medverka till förhyrningar som kan antas bestå för en längre tid än två veckor. Givetvis får en sådan förmedlare inte heller genom sin marknadsföring eller på annat sätt ge sken av att förmedlade korttidskontrakt kan komma att förlängas.

Av det *tredje stycket*, som också det är nytt, följer att det skall finnas två typer av registreringar för fastighetsmäklare. En fastighetsmäklare kan ha antingen en fullständig registrering, dvs. en registrering som tillåter honom eller henne att förmedla samtliga de olika förmedlingsobjekt som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen, eller en registrering för hyresförmedlare, vilket är en registrering som medger förmedling av endast hyresrätter. Detta innebär att en fastighetsmäklare vars registrering omfattar endast förmedling av hyresrätter och som trots det förmedlar andra objekt, t.ex. bostadsrätter eller villafastigheter, kan dömas till ansvar enligt 10 § fastighetsmäklarlagen.

Villkoren för att en fastighetsmäklare skall kunna bli registrerad anges i 6 § fastighetsmäklarlagen. Dessa villkor skall gälla även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter.

Fastighetsmäklarnämnden skall ha hand om registrering och tillsyn även av de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Vid denna tillsyn skall nämnden ha samma befogenheter som gentemot övriga fastighetsmäklare.

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.

I 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken finns bestämmelser om ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

(Jfr 21 § i promemorians förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om ersättning till fastighetsmäklare. *Fjärde stycket* är nytt och föranlett av tydlighetsskäl. I stycket finns en hänvisning till den bestämmelse i jordabalken där regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer bemyndigas att föreskriva grunderna för ersättning vid yrkesmässig förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2003.

2. Den som vid lagens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § skall ansöka om registrering enligt denna lag senast den 31 mars 2004. Har ansökan gjorts senast den dagen, får verksamheten drivas vidare i avvaktan på att beslutet i registreringsfrågan har vunnit laga kraft.

3. Den som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § men saknar sådan utbildning som avses i 6 § första stycket 3 kan trots detta registreras enligt denna lag om han eller hon vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter till bostadslägenheter.

4. Den som vid lagens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § får, om ansökan om registrering inte beviljas, under tre månader efter det att beslutet i registreringsfrågan vann laga kraft fullfölja de förmedlingsuppdrag som har lämnats före det att nämndens beslut vann laga kraft.

Punkten 2 innebär att de fastighetsmäklare som vid ikraftträdandet förmedlar enbart hyresrätter och som fram till den tidpunkten inte har varit registreringspliktiga får sex månader på sig för att ansöka om registrering som mäklare. De kan därefter fortsätta sin verksamhet till dess att Fastighetsmäklarnämnden har hunnit pröva deras ansökan och detta beslut har vunnit laga kraft.

Genom övergångsbestämmelsen i *punkten 3* kan de fastighetsmäklare som vid ikraftträdandet är verksamma som förmedlare av hyresrätter till bostadslägenheter, under förutsättning att de sedan minst ett år bedriver sådan verksamhet, registreras även om de inte har den utbildning som annars krävs för registrering.

Övergångsbestämmelsen i *punkten 4* innebär att den fastighetsmäklare som vid ikraftträdandet bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter men som inte får sin ansökan om registrering beviljad, ges viss tid för att avveckla sin registreringspliktiga verksamhet. En sådan mäklare får, trots att han eller hon inte är registrerad, under tre månader efter det att Fastighetsmäklarnämndens beslut vann laga kraft fullfölja de

förmedlingsuppdrag som har lämnats före det att nämndens beslut vann laga kraft.

Sammanfattning av Justitiedepartementets promemoria Registrering av hyresförmedlare (Ds 2002:37)

Promemorian innehåller förslag som syftar till att åstadkomma en ökad samhällskontroll och ett förbättrat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

I promemorian föreslås ändringar i fastighetsmäklarlagen samt i fastighetsmäklarförordningen och förordningen om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling.

Såvitt gäller fastighetsmäklarlagen föreslås att det – med några särskilt angivna undantag – blir obligatoriskt även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter att registrera sig hos Fastighetsmäklarnämnden. Det föreslås att det skall finnas två typer av registreringar hos Fastighetsmäklarnämnden, en som avser yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som omfattas av fastighetsmäklarlagen och en som avser yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter. Genom att fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter registrerar sig ställs de, precis som övriga fastighetsmäklare, under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn.

I fråga om vilka krav som skall ställas för att en fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter skall kunna registreras, föreslås att dessa i vissa avseenden ställs lägre än vad som gäller för övriga fastighetsmäklare.

Vidare föreslås att den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling skall höjas och hädanefter anges direkt i förordning.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2003.

Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Härigenom föreskrivs att 2, 5 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

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.

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

Föreslagen lydelse

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 § *första – tredje styckena* 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.

5 §

Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden

Vad som sägs i första stycket gäller dock inte i fråga om advokater eller sådana fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart

1. kommunal förmedling av hyresrätter,

2. vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid universitet eller högskola,

3. förmedling av hyresrätter avsedda uteslutande för fritidsändamål, eller

4. förmedling av hyresrätter till lokaler.

En registrering skall avse antingen yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter.

Närmare bestämmelser om Fastighetsmäklarnämnden meddelas av regeringen.

Bilaga 2

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.

I 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken finns bestämmelser om ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2003.

2. Den som vid lagens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § skall ansöka om registrering enligt denna lag senast den 30 september 2003. Har ansökan gjorts senast denna dag, får mäklaren fortsätta sin verksamhet i avvaktan på Fastighetsmäklarnämndens beslut med anledning av ansökan.

3. Den som vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter till bostadslägenheter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § men saknar sådan utbildning som avses i 6 § första stycket 3 kan trots detta registreras enligt denna lag.

4. Den som vid lagens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § får, om ansökan om registrering inte beviljas, under tre månader efter det att Fastighetsmäklarnämndens beslut vunnit laga kraft fullfölja de förmedlingsuppdrag som har lämnats före nämndens beslut.

Härigenom föreskrivs att 1, 9 och 11 §§ fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Den som vill bli registrerad som fastighetsmäklare skall ansöka om det skriftligen hos Fastighetsmäklarnämnden.

Ansökningsen skall innehålla uppgift om sökandens namn, personnummer, adress och telefonnummer samt, i förekommande fall, den firma som sökanden avser att driva sin verksamhet under.

Av ansökningsen skall framgå om registrering söks för förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) eller för förmedling av enbart hyresrätter.

Om sökanden skall bedriva förmedlingsverksamhet som anställd, skall arbetsgivarens namn, adress och telefonnummer anges. Är arbetsgivaren en juridisk person, skall dessutom organisationsnummer anges.

9 §

Den utbildning som avses i 6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall, *om inte Fastighetsmäklarnämnden i särskilt fall medger annat*, omfatta fastighetsförmedling, civilrätt med fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi samt byggnads- och värderingsteknik.

Den utbildning som avses i 6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall omfatta fastighetsförmedling, civilrätt med fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi samt byggnads- och värderingsteknik.

Första stycket gäller inte fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. För dem skall den utbildning som avses i 6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen omfatta handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter.

Fastighetsmäklarnämnden får i särskilda fall medge undantag från vad som anges i första och andra styckena.

Fastighetsmäklarnämnden får meddela närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och omfattning.

Försäkring enligt 6 § första stycket 2 fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i ett land inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller i ett land som är medlem i Organisationen för ekonomiskt samarbete (OECD). Fastighetsmäklarnämnden får i enskilda fall medge att försäkringen tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på sundhet, soliditet och tillsyn som gäller för svenska försäkringsbolag.

Försäkringen skall innebära att

1. försäkringen täcker skadeståndsskyldighet intill 1 500 000 kronor för varje skadefall,

1. försäkringen täcker skadeståndsskyldighet intill 1 500 000 kronor för varje skadefall, *dock att det för fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter skall vara tillräckligt att försäkringen täcker skadeståndsskyldighet intill 150 000 kronor för varje skadefall,*

2. försäkringsskyddet gäller för skador som har orsakats under den tid då försäkringen varit i kraft,

3. ersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk,

4. försäkringsskyddet kan upphöra tidigast en månad efter det att Fastighetsmäklarnämnden har underrättats om upphörandet, och

5. försäkringsskyddet i övrigt är tillfredsställande i de avseenden som är av betydelse för den skadelidandes rätt.

Fastighetsmäklarnämnden får medge undantag från andra stycket 2, om ett godtagbart skydd kan uppnås på annat sätt.

Denna förordning träder i kraft den 1 april 2003.

Förslag till förordning om ändring i förordningen (1978:313)
om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling¹

dels att 2 § skall upphöra att gälla,

dels att 1 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §²

Sådan ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål som enligt 12 kap. 65 a § jordabalken får uppbäras vid yrkesmässig bostadsförmedling *skall utgå enligt taxa som fastställs av Kammarkollegiet. Taxan tas in i Kammarkollegiets författningssamling.*

Sådan ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål som enligt 12 kap. 65 a § jordabalken får uppbäras vid yrkesmässig bostadsförmedling *får tas ut med, inklusive mervärdesskatt, högst 3 000 kronor för en omöblerad eller möblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1 000 kronor för ett möblerat eller omöblerat rum.*

Ersättning får tas ut endast om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.

Denna förordning träder i kraft den 1 april 2003.

¹ Förordningen omtryckt 1985:184.

² Senaste lydelse 1994:409.

Förteckning över remissinstanser

Bilaga 3

Efter remiss har yttrande över promemorian avgetts av Göta hovrätt, Stockholms tingsrätt, Kammarrätten i Göteborg, Länsrätten i Skåne län, Hyresnämnden i Stockholm, Riksåklagaren, Ekobrottsmyndigheten, Rikspolisstyrelsen, Kammarkollegiet, Konsumentverket, Allmänna reklamationsnämnden, Fastighetsmäklarnämnden, Boverket, Konkurrensverket, Kungliga tekniska högskolan, KTH, Stockholms kommun, Malmö kommun, Svenska kommunförbundet, Sveriges Försäkringsförbund, SABO, Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Mäklarsamfundet och Bostad Direkt Stockholm AB. Högskolan i Gävle, Växjö kommun, Sveriges advokatsamfund, Fastighetsmäklarförbundet och Boplats Stockholm AB har avstått från att yttra sig.