

Jennie Ekekrantz
010-458 01 23

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Betänkandet Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen (SOU 2018:64)

Ju2018/04004/L2

Inledning

Fastighetsmäklarinspektionen ser positivt på förslagen i betänkandet och anser att förslagen i allt väsentligt kommer att ge möjligheter till en bättre tillsyn över fastighetsmäklarbranschen.

Fastighetsmäklarinspektionen hade dock önskat att uppdraget till utredaren hade varit mer omfattande vad gäller inspektionens tillsynsverksamhet i stort. Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsverksamhet har varit föremål för flera tidigare granskningar och i dessa kritiserats för att inte vara tillräckligt effektiv. Bland annat har regelverkets utformning hämmat myndighetens ambitioner att bedriva en effektiv tillsyn. Svårigheterna har alltså inte enbart handlat om möjligheterna att bedriva tillsyn över fastighetsmäklarföretagen.

Inspektionen har hittills fokuserat på att utreda alla anmälningar som riktas mot fastighetsmäklare, en verksamhet som i stort sett slukat alla myndighetens tillsynsresurser. Antalet anmälningar har ökat väsentligt. Det har bland annat inneburit att omvärldsanalys och tematiska granskningar har fått stå tillbaka. Det är bra att utredningen nu föreslår att även mäklarföretagen ska stå under inspektionens tillsyn, men det hade varit önskvärt med en grundlig genomgång av de rättsliga möjligheterna att totalt sett bedriva en sådan proaktiv, omfattande och underbyggd tillsyn som kan förväntas av myndigheten. Om bestämmelserna ska tolkas som att myndigheten har en skyldighet att utreda alla anmälningar leder det till att inspektionen inte kan fokusera på åtgärder som förbättrar konsumentskyddet och att verka för att branschen ökar sina egna åtgärder. En konsekvens av detta är att en helt dominerande del av myndighetens resurser fortsatt kommer att läggas på ärenden som sannolikt har begränsad effekt för konsumentkollektivet eller för fastighetsmäklarbranschen i stort. Flera andra myndigheter har sedan tidigare frångått att utreda alla anmälningar till förmån för en mera proaktiv hållning.

2018-12-07

Dnr: 2.5-1729-18

I Fastighetsmäklarinspektionens regleringsbrev för 2017 och 2018 har inspektionen fått i uppdrag att utveckla tillsynsverksamheten i syfte att göra den mer aktiv, omfattande och underbyggd. Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är att en sådan tolkning som redovisats ovan förhindrar inspektionen från att fullgöra detta uppdrag.

Inspektionen tar årligen emot cirka 500 anmälningar mot mäklare. Idag utreds samtliga anmälningar. Detta innebär att i princip alla myndighetens tillsynsresurser tas i anspråk för att utreda anmälningar.

Fastighetsmäklarinspektionen har för avsikt att i framtiden enbart inleda tillsynsärenden i de fall där inspektionen bedömer att redan informationen i anmälan har sådan substans och bärighet, att den mest troligt kommer att leda till en disciplinär påföljd för fastighetsmäklaren. Avsikten är att frisätta tid och resurser för egeninitierade ärenden, tematiska tillsynsprojekt och proaktiv tillsyn. En mera utvecklad dialog med branschen och större satsningar på information är också nödvändiga för att myndighetens arbete med att främja god fastighetsmäklarsed ska få genomslag.

Med förslaget i betänkandet kommer tillsynen att utökas till att även omfatta bland annat fastighetsmäklarföretag. Fastighetsmäklarinspektionen kommer enligt förslaget också ha till uppgift att registrera och hålla ett register över sådana företag. Om inspektionen ska utreda varje anmälan kommer det inte att finnas utrymme att bedriva tillsyn mot andra företag än de som blir anmälda. Enbart den omständigheten att en anmälan inte har inkommit till Fastighetsmäklarinspektionen innebär självfallet inte att tillsynsobjektet följer gällande lagstiftning.

Fastighetsmäklarlagens bestämmelser och myndighetens instruktion kan behöva förtydligas för att det ska stå klart att Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn över enskilda fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretagen kan bedrivas på det sätt som beskrivits ovan. Myndigheten måste ha möjlighet att själv besluta om och när ett tillsynsärende ska inledas.

Fastighetsmäklarinspektionens yttrande

8 Registrering av fastighetsmäklarföretag

8.1 En registreringsskyldighet för fastighetsmäklarföretag

Fastighetsmäklarinspektionen tillstyrker förslaget att mäklarföretagen ska vara skyldiga att registrera sig och att det ska finnas tre typer av registrering även för mäklarföretagen. Inspektionen är även positiv till att den ges möjlighet att ingripa mot ett mäklarföretag som inte är, men borde vara registrerat.

Registreringsplikten ger en bättre kännedom om vilka mäklarföretag som är verksamma på marknaden och sätter ramarna för inspektionens tillsyn.

2018-12-07

Dnr: 2.5-1729-18

8.3 Förutsättningar för registrering

8.3.1 Ska det ställas upp särskilda krav för registrering?

Fastighetsmäklarinspektionen tillstyrker förslaget att även fastighetsmäklarföretagens registrering ska föregås av en lämplighetsprövning.

En lämplighetsprövning ger inspektionen verktyg för att bedöma såväl mäklarföretagets ekonomi som lämpligheten hos ägarna och personerna som är i ledande ställning i fastighetsmäklarföretagen.

Fastighetsmäklarinspektionen kommer även att kunna kontrollera redbarheten och lämpligheten löpande under den tid som företagen är registrerade, vilket i sig ger en kvalitetsstämpel åt företagen.

8.3.2 Vilka krav bör ställas för registrering?

Inspektionen tolkar utredningen så, att avsikten är att myndigheten vid prövning av ett mäklarföretags lämplighet även ska utreda och bedöma om de fastighetsmäklare som är verksamma i företaget misskött sina uppdrag och hur företaget i så fall har ingripit mot mäklarnas beteende. En sådan utredningsskyldighet kommer att kräva betydande resurser.

8.5 Ändringar i fastighetsmäklarförordningen

8.5.2 Avgifter

Fastighetsmäklarinspektionen avstyrker utredningens förslag om att avgiftsklass 4 i 10 § avgiftsförordningen (1992:191) ska tillämpas vid prövning av en ansökan om registrering som mäklarföretag. Efter att ha tagit del av utredningen i sin helhet menar inspektionen att avgifterna för mäklarföretagen bör vara högre än vad de är för de enskilda fastighetsmäklarna.

När det gäller *registrering av fastighetsmäklare* har ansökningsverksamheten under många år uppvisat ett underskott. En justering av ansökningsavgiften behöver göras för att balansera intäkterna mot kostnaderna. Fastighetsmäklarinspektionen har i flera budgetunderlag begärt att regeringen ska besluta om en specifik avgift i stället för att tillämpa en avgiftsklass enligt 10 § avgiftsförordningen (1992:191). Syftet är att få en bättre överensstämmelse mellan ansökningsavgiftens storlek och styckkostnaden för att pröva en ansökan om registrering av fastighetsmäklare. Skulle istället alternativet med att gå upp en avgiftsklass enligt avgiftsförordningen tillämpas, skulle det innebära att avgiften blir för hög i förhållande till kostnaden för att registrera en fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att även ansökningsavgiften avseende *registrering av mäklarföretag* bör vara en specifik avgift reglerad i fastighetsmäklarförordningen.

2018-12-07

Dnr: 2.5-1729-18

Myndighetens bedömning är att förfarandet med registrering av mäklarföretagen i många fall kommer att bli mer omfattande än registrering av en fastighetsmäklare. Till grund för bedömningen ligger bland annat att det under rubriken 8.3.2 i förslaget, s. 194 anges, att det kan vara så att det inte är lämpligt att bedriva förmedlingsverksamhet i företaget om sökanden har ägnat sig åt oseriös verksamhet eller om de i mäklarföretagen verksamma fastighetsmäklarna har misskött sina uppdrag och företaget har underlåtit att ingripa mot mäklarnas beteende eller underlättat misskötsamheten. Myndigheten måste därför kontrollera om de i företaget anställda mäklarna varit föremål för disciplinära påföljder. Det ansökande mäklarföretaget ska få tillfälle att visa hur det har agerat mot mäklarnas beteende. En prövning ska även göras av de personer som har ett kvalificerat innehav av andelar i den juridiska personen eller ingår i styrelsen eller dess ledning. Om det är en juridisk person som har ett kvalificerat innehav, ska en lämplighetsprövning göras även av personerna i det företagets ledning. En lämplighetsprövning ska göras dels när Fastighetsmäklarinspektionen prövar en ansökan om registrering som fastighetsmäklarföretag, dels fortlöpande som ett led i tillsynen. Alla de här kontrollerna i olika led kommer att ta betydande resurser i anspråk.

Det är svårt att beräkna hur stora avgifterna för mäklarföretagen behöver vara för att täcka kostnaderna för verksamheten. Det finns inte några tillförlitliga uppgifter att tillgå om hur många mäklarföretag det finns på marknaden, hur många av de befintliga företagen som kommer att vara skyldiga att registrera sig och hur många personer i varje företag som ska prövas. Till detta kommer att det är mycket svårt att i dagsläget uppskatta hur mycket resurser ett tillsynsärende mot ett mäklarföretag kommer att ta i anspråk. Inspektionen delar dock utredningens bedömning att ett tillsynsärende mot ett mäklarföretag, kommer att ta betydligt mer resurser i anspråk än ett tillsynsärende mot en enskild fastighetsmäklare. Den årliga avgiften borde redan med anledning härav vara högre än vad den är för de enskilda fastighetsmäklarna.

Myndigheten ser, mot bakgrund av de redovisade tillkommande arbetsuppgifterna, ett behov av att utöka personalen med flera kompetenser. Det kan exempelvis handla om kommunikatörer, ekonomer och jurister. Totalt uppskattar inspektionen behovet till ytterligare cirka 10 årsarbetskrafter för den föreslagna utökade verksamheten.

10 Tillsyn

10.4 Handläggning av ett ärende om avregistrering

Det förekommer idag att mäklare ser till att bli avregistrerade i syfte att undvika disciplinär påföljd. Därför ser Fastighetsmäklarinspektionen positivt på utredningens förslag att myndigheten ska ha en möjlighet att

2018-12-07

Dnr: 2.5-1729-18

pröva ett tillsynsärende innan en mäklare avregistreras, oavsett på vilken grund mäklaren ska avregistreras.

12 Digitaliseringsfrågor

12.2 Finns det något hinder mot ett elektroniskt ansökningsförfarande?

Det pågår just nu en översyn av Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:3) om registrering som fastighetsmäklare. Inspektionen kommer att ta bort kravet på att bevis och intyg ska vara original eller bestyrkta kopior av originalhandlingen, i de fall det inte är nödvändigt.

12.5 En digital objektsbeskrivning m.m.

Fastighetsmäklarinspektionen avstyrker förslaget på förändring av regelverket om mäklarens skyldigheter avseende objektsbeskrivning.

Fastighetsmäklarinspektionen ser generellt positivt på en ökad digitalisering. Myndigheten vill dock påpeka vikten av att inte genomdriva lättnader i regelverket sett från fastighetsmäklarnas perspektiv på bekostnad av konsumentskyddet. Fastighetsmäklarlagen är en konsumentskyddande lagstiftning och det är av yttersta vikt att förändringar inte leder till ett försämrat skydd för konsumenterna.

Fastighetsmäklarinspektionen vill påpeka att utredningens förslag berör åtminstone tre aspekter av objektsbeskrivningens betydelse. Dels skillnaden mellan att ”tillhandahålla” och ”hålla tillgänglig”, dels vid vilken tidpunkt en köpare ska få ta del av objektsbeskrivningen och dels vikten av att reda ut vilken information en objektsbeskrivning innehållit vid en viss tidpunkt.

Enligt den nuvarande 18 § i fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig objektsbeskrivning. I uttrycket ”tillhandahålla” ligger att mäklaren ska tillse att mottagaren rent faktiskt tar del av informationen¹. Enligt praxis är det redan idag möjligt att tillhandahålla objektsbeskrivningen på en webbplats. För att detta ska vara ett korrekt förfarande, krävs dock att de tilltänkta köparna uttryckligen godkänt att ta del av objektsbeskrivningen på internet².

Utredningen föreslår att det ska vara tillräckligt att fastighetsmäklaren håller objektsbeskrivningen tillgänglig för en tilltänkt köpare som är konsument. Vidare har det angetts att mäklaren på begäran ska tillhandahålla objektsbeskrivningen och dessutom kunna säkerställa att en köpare som är konsument har tagit del av handlingarna innan försäljningen genomförs. Utredaren har anfört att detta normalt bör kunna ske genom att den läggs som en bilaga till köpeavtalet. Inspektionen menar att tillhandahållandet av

¹ Melin, Fastighetsmäklarlagen, Fjärde upplagan 2017, kommentaren till 18 § första stycket s. 170.

² Jfr FMI 4.2-1764-14

2018-12-07

Dnr: 2.5-1729-18

informationen då enbart blir en formalitet. När en köpare får del av information i ett sådant sent skede som i samband med kontraktsskrivningen, är det i regel redan för sent för köparen att reagera på informationen. Myndigheten konstaterar vidare att objektsbeskrivningen idag ska tillhandahållas i god tid före köpet. Att överlämna objektsbeskrivningen först i samband med kontraktsskrivningen har i praxis bedömts varningsgrundande³.

Utredningens förslag innebär såvitt inspektionen kan förstå, i princip den skillnaden att mäklaren inte längre ansvarar för att övriga spekulanter utöver den egentliga köparen verkligen tar del av objektsbeskrivningen. Förslaget upplevs något mer komplicerat än vad som gäller idag och innebär enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning, ett något försämrat konsumentskydd då det skulle kräva ett större ansvar för tilltänkta köpare att aktivt ta del av informationen. Det är bra att informationen kan ändras på ett enkelt sätt om nya uppgifter tillkommit, men det är samtidigt viktigt att det i efterhand går att kontrollera vilken information om objektet som funnits vid en viss tidpunkt. Fastighetsmäklarinspektionen vill således värna möjligheten av att kunna spåra förändringar i objektsbeskrivningen.

Mot bakgrund härav avstyrker inspektionen utredningens förslag att det ska vara tillräckligt att mäklaren håller objektsbeskrivningen tillgänglig för konsumenten.

12.6 Elektronisk identifikation i samband med budgivningen

Fastighetsmäklarinspektionen välkomnar ett införande av regler kring budgivningen, varav ett krav på identifiering av budgivare kan vara en del. Idag är budgivningen framförallt reglerad inom ramarna för den allmänna omsorgsplikten och god fastighetsmäklarsed. Enligt fastighetsmäklarens allmänna omsorgsplikt i 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) är en fastighetsmäklare skyldig att redovisa alla bud och andra meddelande till säljaren som en spekulant vill ha framförda⁴. Enligt praxis kan säljaren inte instruera mäklaren att inte ta emot och framföra fler bud, eftersom mäklarens skyldigheter även riktar sig mot spekulanterna. Inspektionen anser att förändringar av budgivningsprocessen kräver en allmän översyn av fastighetsmäklarlagens regler och beklagar att utredningens direktiv inte har omfattat en översyn av regelverket i stort ur ett konsumentskyddshänseende.

13 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

13.1 Ikraftträdande

Fastighetsmäklarinspektionen avstyrker förslaget att den nya fastighetsmäklarlagen (2019:000), ändringarna i

³ Jfr FMI 4.2-1748-14 och 4.2-1743-14

⁴ Melin, Fastighetsmäklarlagen, Fjärde upplagan 2017, kommentaren till 8 § under rubriken "Redovisning av spekulanter och bud" s. 69

2018-12-07

Dnr: 2.5-1729-18

fastighetsmäklarförordningen (2011:668), ändringarna i förordning (2009:606) med instruktion för Fastighetsmäklarinspektionen samt ändringar i övriga författningar som angetts i utredningen ska träda i kraft redan 1 juli 2019.

Utredningen förslag ställer nya krav på myndighets registreringsverksamhet och kräver förändringar av befintliga system, översyn av rutiner samt rekrytering av personal. Inspektionen måste också ta fram föreskrifter och förbereda tillsynsverksamheten. Eftersom myndigheten behöver utöka personalstyrkan är dessutom större lokaler en nödvändighet.

Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att den nya lagen och ändringarna i förordningarna och de övriga författningarna bör träda i kraft tidigast 1 januari 2020.

13.2 Övergångsbestämmelser

Inspektionen föreslår att mäklarföretag och särskilda hyresförmedlare som vid lagens ikraftträdande är skyldigt att registrera sig, ska ansöka om registrering senast den 1 juli 2020.

Fastighetsmäklarinspektionen instämmer i utredningens bedömning, att sex månader är rimlig tidsperiod för att ge mäklarföretagen och de särskilda hyresförmedlarna tillräcklig tid att hinna registrera sig. Sista dagen för ansökan om registrering bör dock förskjutas till sex månader efter lagens ikraftträdande.

14 Konsekvenser

14.2.3 Konsekvenser för staten

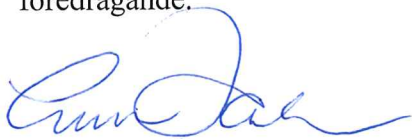
Fastighetsmäklarinspektionen har redogjort för sin inställning till finansieringen av registrerings- och tillsynsverksamheten och avgifternas storlek avsnitt i 8.5.2.

När det gäller de uppskattade kostnaderna för att uppdatera myndighetens ärendehanteringssystem, vill Fastighetsmäklarinspektionen förtydliga att kostnaden enbart täcker ett register för mäklarföretagen. Kostnader för att i systemet kunna handlägga registrerings- och tillsynsärenden samt för att kunna skapa applikationer på webben (såsom register över mäklarföretagen på webben) är inte inräknade.

2018-12-07

Dnr: 2.5-1729-18

Beslut i det här ärendet har fattats av myndighetschefen Gunilla Paulsson. I den slutliga handläggningen har även tillsynschefen David Johansson och verksjuristen Malin Fors deltagit. Juristen Jennie Ekekrantz har varit föredragande.



Gunilla Paulsson



Jennie Ekekrantz